

Comune di Sesto Fiorentino

**Regolamento Urbanistico**



# **Norme generali**

Novembre 2006

**Adozione:** Delibera C.C. n° 76 del 22.11.2005

**Approvazione:** Delibera C.C. n° 71 del 12.12.2006

**Sindaco:**

Gianni Gianassi

**Assessore:**

Franco Cristo

**Dirigente:**

Graziella Beni

**Gruppo di Lavoro:**

Edoardo Salzano (coord.)

Mauro Baioni

Gianni Bartolini

Matilde Casciaro

Davide Martinucci

Mila Scala

Lorenzo Venturini

Regolamento urbanistico

# Norme generali

Stesura modificata in base alle controdeduzioni alle osservazioni

## Indice

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| TITOLO 1     | DISPOSIZIONI GENERALI                                | 3  |
| Articolo 1.  | Finalità   | 3  |
| Articolo 2.  | Elaborati costitutivi                                | 3  |
| Articolo 3.  | Sistematica ed efficacia delle norme                 | 4  |
| TITOLO 2     | TERRITORIO APERTO                                    | 7  |
| SEZIONE 1    | COLLINA (MONTE MORELLO E CERCINA)                    | 7  |
| Articolo 4.  | Articolazione  | 7  |
| Articolo 5.  | Aree agricole pedecollinari e collinari              | 7  |
| Articolo 6.  | Aree collinari a prevalente naturalità               | 12 |
| Articolo 7.  | Aree di protezione paesistica                        | 14 |
| Articolo 8.  | Nuclei edificati                                     | 14 |
| Articolo 9.  | Ambiti particolari                                   | 14 |
| SEZIONE 2    | PIANA E OSMANNORO                                    | 15 |
| Articolo 10. | Articolazione  | 15 |
| Articolo 11. | Aree agricole di pianura                             | 15 |
| Articolo 12. | Parco della Piana: norme comuni                      | 16 |
| Articolo 13. | Parco della Piana: norme relative a specifici ambiti | 18 |
| TITOLO 3     | TERRITORIO URBANO                                    | 19 |
| SEZIONE 1    | SESTO FIORENTINO E OSMANNORO                         | 19 |
| Articolo 14. | Articolazione  | 19 |
| Articolo 15. | Aree urbane storiche                                 | 20 |
| Articolo 16. | Aree urbane recenti                                  | 20 |
| Articolo 17. | Aree ad impianto singolare                           | 23 |
| Articolo 18. | Lotti liberi nelle aree urbane recenti               | 23 |
| Articolo 19. | Complessi produttivi                                 | 25 |
| Articolo 20. | Complessi produttivi da mantenere                    | 26 |
| Articolo 21. | Aree produttive                                      | 26 |
| Articolo 22. | Lotti liberi nelle aree produttive                   | 28 |
| Articolo 23. | Poli funzionali                                      | 28 |
| Articolo 24. | Aree libere intraurbane                              | 29 |
| Articolo 25. | Aree urbane non consolidate                          | 31 |
| SEZIONE 2    | MONTORSOLI   | 32 |
| Articolo 26. | Aree urbane recenti                                  | 32 |
| TITOLO 4     | SISTEMA INFRASTRUTTURALE                             | 33 |
| Articolo 27. | Rete viaria e ferroviaria esistente                  | 33 |
| Articolo 28. | Rete viaria della collina                            | 34 |
| Articolo 29. | Rete sentieristica della collina                     | 35 |
| Articolo 30. | Fasce di rispetto                                    | 35 |
| Articolo 31. | Attrezzature tecnologiche                            | 36 |
| TITOLO 5     | RISORSE  | 37 |
| Articolo 32. | Articolazione  | 37 |
| Articolo 33. | Edifici storici                                      | 37 |
| Articolo 34. | Complessi storici                                    | 38 |
| Articolo 35. | Giardini e parchi storici                            | 39 |

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| Articolo 36. | Manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale.....                 | 39 |
| Articolo 37. | Aree di interesse archeologico.....   | 40 |
| Articolo 38. | Tracciati storici in collina.....   | 40 |
| Articolo 39. | Corsi d'acqua.....  | 40 |
| Articolo 40. | Aree forestali ed altri elementi a prevalente naturalità.....                     | 41 |
| Articolo 41. | Aree naturali protette.....   | 41 |
| Articolo 42. | Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo esistenti.....     | 42 |
| Articolo 43. | Particolari disposizioni relative al sistema delle qualità.....                   | 43 |
| TITOLO 6     | VULNERABILITÀ AMBIENTALE.....   | 44 |
| SEZIONE 1    | – RISCHI PER LE PERSONE E PER LE COSE.....  | 44 |
| Articolo 44. | Dissesto del suolo.....   | 44 |
| Articolo 45. | Rischio idrogeologico.....  | 45 |
| Articolo 46. | Rischio di esondazioni.....   | 45 |
| SEZIONE 2    | UTILIZZO DELLE RISORSE NATURALI E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO.....                | 48 |
| Articolo 47. | Disposizioni generali.....  | 48 |
| Articolo 48. | Disposizioni specifiche per i piani attuativi.....                                | 48 |
| Articolo 49. | Inquinamento atmosferico.....   | 49 |
| Articolo 50. | Inquinamento acustico.....  | 50 |
| Articolo 51. | Approvvigionamento e risparmio idrico.....  | 50 |
| Articolo 52. | Collettamento reflui e depurazione.....   | 51 |
| Articolo 53. | Raccolta dei rifiuti solidi.....  | 52 |
| Articolo 54. | Bonifica dei siti inquinati.....  | 53 |
| Articolo 55. | Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili.....                         | 53 |
| Articolo 56. | Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia.....       | 54 |
| TITOLO 7     | DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE.....  | 55 |
| Articolo 57. | Norme comuni.....   | 55 |
| Articolo 58. | Ambiti di intervento.....   | 55 |
| Articolo 59. | Contenuti ed efficacia delle schede.....  | 56 |
| Articolo 60. | Disciplina della perequazione.....  | 57 |
| Articolo 61. | Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo da realizzare..... | 57 |
| Articolo 62. | Orti sociali.....   | 58 |
| Articolo 63. | Interventi sulla viabilità.....   | 58 |
| Articolo 64. | Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.....    | 59 |
| TITOLO 8     | GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....  | 59 |
| Articolo 65. | Piani attuativi.....  | 59 |
| Articolo 66. | Programmi di miglioramento agricolo-ambientale (PMAA).....                        | 61 |
| Articolo 67. | Progetti unitari.....   | 62 |
| Articolo 68. | Progetti relativi agli interventi sulle unità edilizie storiche.....              | 62 |
| TITOLO 9     | DISPOSIZIONI FINALI.....  | 63 |
| Articolo 69. | Parametri edilizi e urbanistici.....  | 63 |
| Articolo 70. | Glossario dei termini edilizi.....  | 65 |
| Articolo 71. | Glossario delle utilizzazioni.....  | 67 |
| Articolo 72. | Ristrutturazione edilizia: articolazione.....                                     | 70 |
| Articolo 73. | Dotazioni di parcheggi privati.....   | 72 |
| Articolo 74. | Conferma della disciplina del PRG vigente.....                                    | 72 |
| Articolo 75. | Residenza sociale e a canone controllato.....                                     | 73 |

# Titolo 1 Disposizioni generali

## Articolo 1. Finalità

1. Il regolamento urbanistico definisce le trasformazioni e le utilizzazioni, compatibili e/o prescritte, dell'intero territorio comunale di Sesto Fiorentino, nel rispetto dei principi e delle disposizioni dello statuto dei luoghi del piano strutturale approvato con deliberazione del Consiglio comunale 30 marzo 2004, n.18 e della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

## Articolo 2. Elaborati costitutivi

1. Gli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico sono:
  - a. Relazione;
  - b. Allegati della relazione:
    - 1 - Sistema delle qualità: ambiti di intervento e spazi pubblici;
    - 2 - Rapporto sulla mobilità;
  - c. Norme:
    - Norme generali;
    - Appendice 1: Ambiti di intervento;
    - Appendice 2: Unità edilizie di interesse storico;
    - Appendice 3: Parchi e ville storiche;
    - Appendice 4: Abaco dei manufatti;
  - d. Tavole:
    - 1 - Articolazione del territorio, suddivisa in 19 fogli in scala 1:2.000, 6 fogli in scala 1:5.000 e un foglio speciale contenente la perimetrazione del centro abitato di cui all'articolo 55, comma 2, lettera d della legge regionale 1/2005 e delle Utoe;
    - 2 - Elementi di interesse storico, suddivisa in 14 fogli in scala 1:2.000 e 6 fogli in scala 1:5.000;
    - 3 - Sistema delle qualità, suddivisa in 5 fogli in scala 1:4.000 e 2 fogli in scala 1:8.000;
  - e. Valutazione degli effetti ambientali;
  - f. Indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al regolamento urbanistico.
2. Il quadro conoscitivo sul quale è fondato il regolamento urbanistico è costituito dal quadro conoscitivo del piano strutturale, aggiornato e integrato attraverso i seguenti elaborati:
  - Carta delle aree forestali del Comune di Sesto Fiorentino, ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana) e del Regolamento Forestale 8 agosto 2003 n. 48/R;
  - Ricognizione sulla rete viaria storica e la sentieristica di Monte Morello;
  - L'agricoltura e il suo sviluppo nel territorio collinare e nell'area della Piana; relazione conclusiva;
  - Schema del progetto direttore del parco della piana. Fase b.;
  - Valutazione della pericolosità idraulica del territorio di Sesto Fiorentino ai fini del piano strutturale. Integrazione ai fini della redazione del regolamento urbanistico;
  - Studio idrologico-idraulico del Fosso Reale;
  - Studio idrologico-idraulico dell'area dell'Osmannoro;

- Verifica delle condizioni di rischio idraulico nelle aree in destra idraulica del Fosso dell'Alberaccio (Loc. Il Termine).
- 3.** Costituiscono elaborati di riferimento del regolamento urbanistico le seguenti tavole, in scala 1:10.000, relative a vincoli stabiliti da leggi e atti amministrativi:
- V.1: Fasce di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale;<sup>1</sup>
  - V.2: Vincoli relativi a reti e impianti tecnologici;<sup>2</sup>
  - V.3: Vincoli relativi ad aree di interesse archeologico;<sup>3</sup>
  - V.4: Vincoli relativi all'assetto idrogeologico;<sup>4</sup>
  - V.5: Vincoli relativi a beni culturali e paesaggistici e aree naturali protette;<sup>5</sup>
  - V.6: Vincoli relativi ad aspetti igienico-sanitari<sup>6</sup>.

### Articolo 3. Sistematica ed efficacia delle norme

- 1.** Le norme generali definiscono, con riferimento agli elementi rappresentati nella tavola 1:
  - la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, nei titoli da 2 a 6;
  - la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, nel titolo 7 – Disposizioni programmatiche.
- 2.** Le disposizioni delle norme generali hanno validità a tempo indeterminato. Le previsioni alle quali si riferiscono le disposizioni del titolo 7 hanno validità quinquennale; alla scadenza del quinquennio, nei casi in cui dette previsioni abbiano perduto efficacia ai sensi dell'articolo 55 della legge regionale 1/2005, in loro luogo trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 63 della legge regionale 1/2005<sup>7</sup>.
- 3.** Nell'Appendice 1 delle norme sono specificate le prescrizioni e le direttive per le trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali di ciascuno degli ambiti di intervento indicati nella tavola 1. Gli ambiti di intervento sono relativi alle Aree urbane non consolidate da trasformare, nonché ad ulteriori Ambiti di trasformazione all'interno del territorio urbano.
- 4.** Nell'Appendice 2 delle norme sono specificate, con riferimento agli elementi rappresentati nella tavola 2, le disposizioni relative agli edifici storici. Tali disposizioni hanno validità a tempo indeterminato.
- 5.** Nell'Appendice 3 delle norme sono specificate, con riferimento ad alcune ville e parchi storici, individuati nella tavola 1, le disposizioni relative alle trasformazioni e alle utilizzazioni ammesse. Tali disposizioni hanno validità a tempo indeterminato.
- 6.** Nell'Appendice 4 delle norme sono specificate le prescrizioni relative alle caratteristiche dei manufatti tipici e delle strutture pertinenziali del territorio aperto per gli interventi e le direttive per la sistemazione delle pavimentazioni stradali del centro urbano, nel rispetto delle disposizioni del titolo 2 e 4. Tali disposizioni hanno validità a tempo indeterminato.

<sup>1</sup> Dlgs 285/1992, Dpr 753/1980, L. 58/1963

<sup>2</sup> Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4.2.1977; Dlgs 152/1999; DM 24.11.1984; DM 24.05.2002; RD 1775/1933; L 36/2001; Dpcm 8.7.2003; Lr 51/1999.

<sup>3</sup> Dlgs 42/2004 e intesa Comune-Soprintendenza.

<sup>4</sup> RD 3267/1923, Lr 39/2000; Dpgr 48/R 2003.

<sup>5</sup> Dlgs 42/2004, Lr 49/1995, 56/2000.

<sup>6</sup> Dlgs. 152/1999, RD 1265/1934.

<sup>7</sup> Il testo recita:

2. Se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati, come definito ai sensi dell'articolo 55 comma 2, lettera b), nelle aree non pianificate sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla presente legge per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.

4. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale.

7. Le indicazioni delle tavole 1 e 2 hanno valore prescrittivo. Le indicazioni della tavola 3 hanno valore di direttiva per i progetti comunali, ad eccezione dei percorsi e dei belvedere nella collina, la cui individuazione ha carattere prescrittivo.
8. Le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili dei sistemi, dei sub-sistemi e degli elementi del territorio aperto e del territorio urbano sono subordinate:
  - a. alle limitazioni stabilite da leggi e atti amministrativi vigenti e alle condizioni stabilite in ragione di particolari fattori di vulnerabilità e/o pericolo ambientale;
  - b. al rispetto delle disposizioni dei titoli 5, 6, 7 relativi alle risorse naturali e di interesse storico, alla vulnerabilità ambientale e alle disposizioni programmatiche.
9. Al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico delle opere da realizzare e la coerenza complessiva degli interventi:
  - nel caso di interventi riguardanti singole porzioni degli edifici effettuabili mediante DIA, quest'ultima deve asseverare la coerenza degli interventi rispetto all'intera unità edilizia;
  - nel caso di interventi di nuova edificazione, ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, deve essere promossa la qualità architettonica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi e alla connotazione dei prospetti, mettendo in relazione le scelte effettuate con il contesto territoriale in cui vanno ad inserirsi le opere.
10. Negli edifici e negli spazi scoperti aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra quelle indicate come compatibili o prescritte, sono ammissibili esclusivamente:
  - interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo R senza mutamenti dell'uso né incrementi del numero di unità immobiliari;
  - interventi necessari alla prosecuzione dell'attività in atto, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore.
11. Gli interventi indicati al comma precedente, qualora l'utilizzazione prescritta comporti l'acquisizione degli immobili da parte dei soggetti pubblici, non devono in alcun caso comportare migliorie o addizioni, ovvero deve essere assunto formale impegno, da parte dei proprietari, a rinunciare al maggior valore derivante dagli interventi in questione.
12. Le tavole del quadro conoscitivo relative ai vincoli hanno un valore indicativo e di mero ausilio per l'applicazione delle limitazioni stabilite da leggi ed atti amministrativi. Esse sono aggiornate periodicamente dal Comune senza che ciò costituisca variante al regolamento urbanistico. Ai fini del rilascio dei provvedimenti abilitativi, anche taciti, deve essere fatto esclusivo riferimento alle disposizioni delle leggi e agli atti amministrativi vigenti.
13. Le disposizioni del regolamento urbanistico sostituiscono integralmente quelle del Piano regolatore generale vigente approvato con deliberazione del Consiglio regionale della Toscana n. 217 del 20 luglio 1999 e presa d'atto del Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.1999 nonché della variante per le zone agricole e collinari approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 3662 del 5 giugno 1995, salvo nei casi specificati all'articolo 74.
14. Al fine di garantire un'adeguata flessibilità nell'attuazione delle previsioni del regolamento urbanistico, gli strumenti di attuazione e i progetti delle trasformazioni, previo parere preventivo, possono apportare limitate modifiche:
  - al perimetro dei sub-sistemi e degli ulteriori elementi rappresentati nelle tavole 1 e 2, per portarlo a coincidenza con elementi di suddivisione reale (limiti stradali, muri, recinzioni e simili) individuati mediante rappresentazioni cartografiche in scala maggiore e rilevazioni più dettagliate;
  - al perimetro del sistema infrastrutturale, onde portarlo a coincidenza con l'effettivo limite degli spazi scoperti pertinenziali di edifici esistenti, così come dimostrabile

mediante rappresentazioni cartografiche in scala maggiore e rilevazioni più dettagliate.

## Titolo 2 Territorio aperto

### *Sezione 1 Collina (Monte Morello e Cercina)*

#### Articolo 4. Articolazione

1. Il sistema del territorio aperto della collina si articola, nel rispetto del piano strutturale, nei seguenti sub-sistemi rappresentati nella tavola 1:
  - Aree agricole pedecollinari e collinari, disciplinate all'articolo 5;
  - Aree collinari a prevalente naturalità, disciplinate all'articolo 6;
2. Sono dettate specifiche disposizioni per i seguenti ambiti, rappresentati nella tavola 1:
  - aree di protezione paesistica, disciplinate all'articolo 7;
  - nuclei edificati, disciplinati all'articolo 8;
  - ambiti particolari, disciplinati all'articolo 9.
3. All'interno del SIR di Monte Morello e dell'ANPIL del Terzolle, gli interventi ammessi sono subordinati alle ulteriori disposizioni dettate dall'articolo 41.

#### Articolo 5. Aree agricole pedecollinari e collinari

1. La disciplina del presente articolo è riferita distintamente:
  - agli edifici rurali, intendendo come tali le abitazioni rurali e gli annessi agricoli pertinenti ai fondi rustici e funzionali all'esercizio dell'attività agricola da parte di aziende agricole in possesso dei requisiti stabiliti dalle leggi vigenti, dal comma 2 al comma 14;
  - agli altri edifici esistenti, dal comma 15 al comma 18;
  - agli ulteriori interventi, dal comma 19 al comma 28.
2. Sugli edifici rurali, senza obbligo di presentazione di un PMAA, sono ammessi interventi di:
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia.
3. Ove non siano già stati eseguiti, in base alla l.r. 64/1995 e successive modificazioni, sono inoltre ammessi, per una volta sola, i seguenti interventi:
  - ampliamento del volume degli edifici ad uso abitativo, fino ad un massimo di 100 mc, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del presente piano;
  - ampliamento del volume degli annessi agricoli, in misura non superiore al 10% dell'esistente e comunque a 300 mc;
  - trasferimento di volume mediante sostituzione edilizia, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino a un massimo di 600 mc di volume ricostruito.

*Edifici rurali:  
interventi senza  
PMAA*



*Edifici rurali:  
interventi con  
PMAA*

4. Gli interventi di ampliamento del volume e di trasferimento delle volumetrie non devono interessare edifici storici, non devono comportare aumento delle unità immobiliari a uso abitativo e non devono eccedere l'altezza degli edifici esistenti.
5. Subordinatamente alla presentazione di un programma di miglioramento agricolo-ambientale (PMAA)<sup>8</sup>, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento eccedenti i limiti indicati al comma 3, nonché la costruzione di nuovi edifici rurali, alle seguenti condizioni:
- a. che avvengano in funzione delle esigenze di conduzione di un'azienda agricola in possesso dei requisiti stabiliti dalle leggi vigenti;
  - b. che l'azienda agricola interessata mantenga in produzione superfici fondiarie non inferiori a quelle indicate qui di seguito:  

---

    - 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
    - 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
    - 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
    - 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
    - 30 ettari per colture a bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto;
    - 50 ettari per colture a bosco ceduo e pascolo cespugliato;

---
  - c. che le esigenze di conduzione dell'azienda agricola siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi dell'azienda medesima, dal PMAA;
  - d. che i proponenti si impegnino, mediante la stipula di una convenzione allegata al PMAA, all'effettuazione degli interventi di sistemazione ambientale secondo le indicazioni del Comune di Sesto Fiorentino; tali interventi comprendono la manutenzione del paesaggio dei fondi interessati dalle trasformazioni, nonché la sistemazione dei percorsi e degli altri elementi facenti parte della rete del sistema delle qualità, anche all'esterno delle aree di proprietà delle aziende agricole purché nella disponibilità del Comune di Sesto Fiorentino.
6. Ai fini del rispetto delle superfici minime indicate in tabella:
- possono essere considerati anche terreni non contigui, purché ricadenti nel territorio aperto del Comune di Sesto Fiorentino e dei comuni confinanti;
  - non possono essere considerati i terreni che siano stati asserviti all'edificazione a norma di strumenti di pianificazione pre-vigenti, anche se tali terreni siano divenuti appartenenti all'azienda agricola interessata a seguito di trasferimenti, totali o parziali, di fondi rustici;
  - non possono essere considerati terreni con qualità di coltura non contemplata nella tabella;
  - per le aziende agricole con terreni di diversa qualità colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta ove risulti maggiore o eguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le superfici fondiarie minime indicate alla lettera b. del comma 5.
7. In fondi rustici che, successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64, siano stati interessati da trasferimenti parziali di proprietà, non sono ammissibili interventi di nuova edificazione nei 10 anni successivi a tali trasferimenti, a meno che gli stessi non fossero espressamente previsti da un PMAA. Il predetto divieto non trova applicazione nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiarie ed edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti; tale circostanza deve risultare nell'atto di trasferimento. Le disposizioni del presente comma si applicano anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa vigente, diano titolo al conseguimento di provvedimenti abilitativi. Sono comunque fatti salvi:

---

<sup>8</sup> Al momento dell'entrata in vigore delle disposizioni del titolo IV, capo III della Lr 1/2005, il termine PMAA deve intendersi sostituito da "Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale".

- i trasferimenti in sede di aggiustamenti di confine, intendendo come tali gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici, inferiori al 5% delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti 2 ettari di superficie agricola utilizzata;
- i trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali, oppure che abbiano origine da:
  - a. risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
  - b. estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
  - c. procedure espropriative;
  - d. successioni ereditarie;
  - e. divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente l'entrata in vigore della legge regionale 64/1995;
  - f. cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli<sup>9</sup>.

- 8.** Gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento eccedenti i limiti indicati al comma 3, nonché la costruzione di **nuovi edifici rurali**, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- a. superficie utile lorda (SUL) delle abitazioni rurali non superiore a 110 mq;
  - b. altezza delle abitazioni rurali non superiore a 7,50 m, misurata alla gronda del lato a valle;
  - c. pendenza della copertura non superiore al 23%, fatte salve le esigenze di allineamento delle gronde e dei piani di giacitura delle falde rispetto agli edifici esistenti, nei casi di edificazione in aderenza;
  - d. caratteristiche tipologiche e costruttive delle abitazioni e degli annessi riferite ai caratteri delle tradizioni costruttive nel territorio aperto, con particolare riferimento a quanto stabilito nell'Appendice 4.

*Edifici rurali:  
mutamenti dell'uso  
(deruralizzazioni)*

- 9.** Il mutamento dell'uso degli **edifici rurali** è ammesso mediante:
- a. presentazione di un PMAA che ne dimostri la non necessità ai fini della conduzione dei fondi, con riferimento alle superfici minime mantenute in produzione, alle esigenze abitative dei conduttori e al fabbisogno di annessi agricoli commisurato alle capacità produttive dei fondi;
  - b. stipula di una convenzione o atto d'obbligo con il quale viene individuata l'area di pertinenza degli edifici interessati e i proponenti assumono gli impegni relativi all'effettuazione di interventi di sistemazione ambientale secondo le indicazioni del Comune di Sesto Fiorentino, per un valore maggiore o uguale a quello delle tabelle parametriche approvate dal Consiglio comunale;
  - c. corresponsione di specifici oneri stabiliti dal Comune di Sesto Fiorentino, in luogo della convenzione o atto d'obbligo indicati alla lettera precedente, qualora le aree di pertinenza abbiano superficie non superiore ad 1 ha.

- 10.** Nei casi di edifici censiti al catasto rurale e di edifici per i quali sono decaduti gli impegni assunti ai sensi delle leggi regionali 10/1979 e 64/1995, non appartenenti ad aziende agricole, il mutamento dell'uso è subordinato:

- a. alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo con il quale viene individuata l'area di pertinenza degli edifici interessati e i proponenti assumono gli impegni relativi all'effettuazione di interventi di sistemazione ambientale secondo le indicazioni del Comune di Sesto Fiorentino;
- b. alla corresponsione di specifici oneri stabiliti dal Comune di Sesto Fiorentino, in luogo della convenzione o atto d'obbligo indicati alla lettera precedente, qualora le aree di pertinenza abbiano superficie non superiore ad 1 ha.

- 11.** Gli interventi di sistemazione ambientale di cui ai commi precedenti comprendono la manutenzione del paesaggio, nonché la sistemazione dei percorsi e degli altri elementi facenti parte della rete del sistema delle qualità, anche all'esterno delle aree di pertinenza, purché nella disponibilità del Comune di Sesto Fiorentino.

---

<sup>9</sup> Il dispositivo dei commi 6 e 7 riprende i contenuti dell'articolo 3 della Lr 64/1995.

- 12.** Non è ammesso il mutamento dell'uso:
- di manufatti che si configurino come tettoie, baracche e simili, la cui presenza nell'azienda agricola deve essere indicata nel PMAA e la cui demolizione senza ricostruzione può essere imposta dal Comune di Sesto Fiorentino;
  - degli annessi realizzati mediante PMAA i quali, al termine di validità dei programmi, devono essere rimossi, ripristinando lo stato dei luoghi. A tal fine i proponenti devono prestare idonee garanzie finanziarie al Comune di Sesto Fiorentino.
- 13.** I rustici minori, quali stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forni del pane, pozzi, anche se realizzati successivamente al 1948, devono essere mantenuti e/o recuperati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, potendo essere riutilizzati esclusivamente come locali accessori.
- 14.** Ove siano soddisfatti i requisiti stabiliti dai commi 9, 10 e 11, è ammesso il mutamento dell'uso con riferimento alle seguenti utilizzazioni compatibili:
- residenza;
  - attività ricettive;
  - attività di ristorazione;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

*Altri edifici*

- 15.** Sugli **altri edifici** esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia di tipo R, R1, R2, R3.1, R3.3;
  - sostituzione edilizia;
  - addizioni volumetriche, esclusivamente nelle aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo, fino ad un limite del 20% della SUL esistente; i progetti relativi a tali interventi possono essere presentati dal comune o da altri enti pubblici, nonché dai privati nei limiti e alle condizioni stabilite dal comma 2 dell'articolo 61;
  - nuova edificazione di manufatti di servizio, intendendo come tali locali con accesso indipendente aventi requisiti di accessibilità e pertinenzialità delle attività ricettive e di ristorazione nel territorio aperto della collina, la cui SUL non può essere superiore al 20% dell'esistente;
  - ricostruzione di edifici interessati da crolli e/o demolizioni, solamente qualora sia dimostrata la loro preesistenza sulla base di una documentazione che consenta di definire la sagoma e le caratteristiche essenziali dell'edificio originario, da ripristinare; nel caso di edifici di epoca successiva al 1945 devono essere mantenute le utilizzazioni originarie; nel caso di edifici di epoca precedente, possono essere attivate, tra le utilizzazioni indicate al comma 18, quelle compatibili con la tipologia originaria da ripristinare.
- 16.** Agli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli **altri edifici** esistenti, nei casi previsti all'articolo 44 della legge regionale 1/2005, si applica la disciplina dell'articolo 45 della legge regionale 1/2005. Gli interventi di sistemazione ambientale previsti dalla legge devono essere effettuati secondo le indicazioni del Comune di Sesto Fiorentino e comprendono la manutenzione del paesaggio, nonché la sistemazione dei percorsi e degli altri elementi facenti parte della rete del sistema delle qualità, anche all'esterno delle aree di pertinenza, purché nella disponibilità del Comune di Sesto Fiorentino.
- 17.** Gli interventi di sostituzione edilizia degli **altri edifici** esistenti devono produrre un miglioramento della situazione esistente rispetto alla funzionalità, all'impatto paesaggistico, all'entità del suolo impegnato da edifici e spazi pertinenziali. Devono altresì rispettare le seguenti prescrizioni:
- a. collocazione dei nuovi edifici in aree strettamente adiacenti all'edificio esistente;
  - b. divieto di cambiamento dell'utilizzazione in atto;
  - c. superficie coperta non superiore all'esistente.

**18.** Sono compatibili le seguenti utilizzazioni degli **altri edifici** esistenti:

- attività agricole;
- residenza;
- attività ricettive;
- attività di ristorazione;
- attività pubbliche o di interesse collettivo.

*Spazi scoperti  
pertinenziali*

**19.** Negli spazi scoperti pertinenziali degli **edifici rurali** e degli **altri edifici esistenti**, subordinatamente al rispetto delle disposizioni dell'Appendice 4 delle norme, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi a raso e interrati, nella misura necessaria al soddisfacimento degli standard di parcheggio pertinenziale e di relazione relativi alle utilizzazioni degli edifici;
- locali interrati e seminterrati purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale, quali locali per impianti tecnologici, ripostigli e simili, nella misura strettamente necessaria all'alloggiamento degli impianti stessi;
- realizzazione di pertinenze quali rimesse, sistemazioni a verde attrezzato, limonaie e simili, la cui realizzazione sia strettamente funzionale all'esercizio delle utilizzazioni in atto; nel caso tali interventi siano afferenti ad attività agricole la loro realizzazione deve essere prevista nel PMAA;
- piscine ed altri impianti scoperti per la pratica sportiva, solo se pertinenziali ad attività pubbliche o di interesse collettivo o attività ricettive purché sia dimostrata l'autosufficienza idrica e il prelievo di acqua sia sostenibile rispetto alle risorse naturali;
- serbatoi interrati per riserve idriche, la cui capienza deve essere strettamente rapportata al fabbisogno di acqua da captare (in genere non superiore a 10.000 litri);
- recinzioni;
- installazione di pannelli solari e altri impianti, nel rispetto delle disposizioni del comma 26.

**20.** Sulle pertinenze degli altri edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R3.5 volti a prevederne l'accorpamento, ove possibile, e il conferimento, per quanto attiene a materiali, finiture e colori, di caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio principale e/o compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici storici.

**21.** Si assume come area pertinenziale quella risultante al catasto alla data di adozione del regolamento urbanistico. Ove non risulti catastalmente, l'area pertinenziale deve essere individuata facendo riferimento alla tradizione e allo stato dei luoghi attraverso apposito progetto da presentare.

*Interventi  
ulteriori*

**22.** All'esterno delle aree pertinenziali degli edifici sono ammessi i seguenti interventi ulteriori:

- movimenti di terra e altri interventi, solo se finalizzati allo svolgimento delle attività agricole e/o alla gestione selvicolturale;
- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico;
- installazione di costruzioni amovibili a servizio della protezione civile, quali capanne in legno, torri di avvistamento incendi e simili;
- realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, ivi compresi i relativi percorsi di accesso;
- interventi funzionali alla conservazione delle risorse di interesse storico e naturale, nel rispetto delle pertinenti disposizioni;
- ristrutturazione edilizia di tipo R2 di manufatti edilizi esistenti adibiti a ricovero attrezzi, senza incrementi di volume e superficie, nel rispetto delle disposizioni dell'Appendice 4;
- realizzazione di capanni per attrezzi - tipo a, nel rispetto delle disposizioni dell'Appendice 4;
- realizzazione di capanni per attrezzi - tipo b, nel rispetto delle disposizioni del comma 27 e dell'Appendice 4;

- realizzazione di maneggi, nel rispetto delle disposizioni del comma 23;
  - manutenzione della viabilità privata, nel rispetto delle disposizioni del comma 24;
  - recinzione dei terreni adibiti ad allevamento, purché sia garantito il libero transito sulla viabilità poderale e vicinale; le recinzioni devono essere staccate da terra di almeno 5 cm, onde consentire il passaggio della piccola fauna.
- 23.** La realizzazione di maneggi è ammessa:
- qualora l'attività di equitazione sia complementare ad un'attività agricola o agrituristica, subordinatamente alla presentazione di un PMAA;
  - negli altri casi, subordinatamente alla stipula di una convenzione con la quale i proponenti assumono gli impegni relativi all'effettuazione di interventi di sistemazione ambientale secondo le indicazioni del Comune di Sesto Fiorentino; tali interventi comprendono la manutenzione del paesaggio, nonché la sistemazione dei percorsi e degli altri elementi facenti parte della rete del sistema delle qualità, anche all'esterno delle aree di pertinenza, purché nella disponibilità del Comune di Sesto Fiorentino.
- 24.** I tratti e gli elementi di viabilità privata carrabile devono essere pavimentati in inerti stabilizzati o comunque presentare una finitura con effetto di strada bianca; lungo i tracciati storici devono essere mantenuti i selciati, ciottolati e lastricati in pietra naturale, laddove eventualmente presenti.
- 25.** Le alberature eventualmente presenti lungo i tratti e gli elementi di viabilità d'accesso devono essere conservate e se del caso integrate. La piantagione di nuovi filari laterali è ammessa nel rispetto della tipologia e della composizione vegetale di quelli esistenti. Resta fermo in ogni caso l'obbligo di fare ricorso ad essenze tipiche, autoctone o naturalizzate.
- 26.** L'installazione di pannelli solari e altri impianti quali motocondensanti e parabole è ammessa a condizione che sia prescelta l'ubicazione comportante il minore impatto visivo e paesaggistico, in riferimento alle visuali prospettiche più significative.
- 27.** La realizzazione di capanni per attrezzi - tipo b è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a. insussistenza di altri capanni per attrezzi;
  - b. temporaneità dell'installazione, per un periodo non superiore a 5 anni;
  - c. dimensioni e caratteristiche come stabilite nell'Appendice 4;
  - d. impegno formale da parte del proprietario al mantenimento di condizioni di decoro e alla rimozione dei manufatti alla scadenza del periodo di 5 anni; il rinnovo del periodo di installazione può essere consentito esclusivamente qualora sia verificato il permanere dello stato generale di decoro dei luoghi e l'effettiva coltivazione dei terreni.
- 28.** Nelle aree agricole pedecollinari e collinari non sono ammesse:
- la realizzazione di serre fisse;
  - la realizzazione di laghetti ad uso irriguo, a meno che non ne sia dimostrata l'indispensabilità nel piano di sviluppo aziendale;
  - l'installazione di piscine amovibili, ancorché temporanee;
  - l'innalzamento della quota originaria delle aree coltivate mediante riporti di terreno.

## Articolo 6. Aree collinari a prevalente naturalità

### *Edifici rurali*

- 1.** Sugli **edifici rurali esistenti**, sono ammessi interventi di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia, di tipo R, R1, R3.1.

2. La costruzione di **nuovi edifici rurali ad uso abitativo** non è ammessa<sup>10</sup>.
3. L'ampliamento e la costruzione di **nuovi annessi agricoli** sono ammessi, ove siano soddisfatti i requisiti indicati ai commi 5, 6 e 7 dell'articolo 5, mediante un PMAA che dimostri la loro necessità e l'impossibilità di localizzarli altrove.
4. Il mutamento dell'uso degli **edifici rurali esistenti** è ammesso, qualora siano soddisfatti i requisiti indicati ai commi 9, 10, 11 dell'articolo 5, esclusivamente per attivare l'utilizzazione ad attività pubbliche o di interesse collettivo.

*Altri edifici*

5. Sugli **altri edifici esistenti** sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia, di tipo R, R1, R3.1;
  - ricostruzione di edifici interessati da crolli e/o demolizioni, solamente qualora sia dimostrata la loro preesistenza sulla base di una documentazione che consenta di definire la sagoma e le caratteristiche essenziali dell'edificio originario, da ripristinare; gli edifici ricostruiti devono essere adibiti ad una delle utilizzazioni indicate al comma 7.
6. Agli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli **altri edifici esistenti**, nei casi previsti all'articolo 44 della legge regionale 1/2005, si applica la disciplina dell'articolo 45 della legge regionale 1/2005. Gli interventi di sistemazione ambientale previsti dalla legge devono essere effettuati secondo le indicazioni del Comune di Sesto Fiorentino e comprendono la manutenzione del paesaggio, nonché la sistemazione dei percorsi e degli altri elementi facenti parte della rete del sistema delle qualità, anche all'esterno delle aree di pertinenza, purché nella disponibilità del Comune di Sesto Fiorentino.
7. Il mutamento dell'uso degli **altri edifici esistenti** è ammesso esclusivamente con riferimento alle seguenti utilizzazioni compatibili:
  - attività agricole;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

*Interventi ulteriori*

8. Compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e ambientale, sono ammessi i seguenti interventi ulteriori:
  - recinzioni di terreni solamente ove finalizzate a garantire la sicurezza delle abitazioni esistenti e/o all'attività di allevamento;
  - movimenti di terra e altri interventi, solamente se strettamente finalizzati allo svolgimento delle attività agricole e/o alla gestione selvicolturale;
  - interventi funzionali alla conservazione delle risorse di interesse storico e naturale, nel rispetto delle pertinenti disposizioni;
  - interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico;
  - installazione di costruzioni amovibili a servizio della protezione civile, quali capanne in legno, torri di avvistamento incendi e simili;
  - realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, ivi compresi i relativi percorsi di accesso;
  - realizzazione di locali interrati per l'alloggiamento di impianti tecnologici a servizio degli edifici esistenti;
  - manutenzione della viabilità privata esistente, nel rispetto delle pertinenti disposizioni del comma 24 dell'articolo 5;

---

<sup>10</sup> Si intende "nuova edificazione". Il termine "costruzione di nuovi edifici rurali" è utilizzato nella legge regionale 1/2005.

## Articolo 7. Aree di protezione paesistica

1. All'interno delle aree agricole pedecollinari e collinari ricadenti nelle aree di protezione paesistica di cui all'articolo 12 del Ptc, si applicano le disposizioni dell'articolo 5, con le ulteriori limitazioni seguenti:
  - è fatto divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, ivi compresi i manufatti di servizio, salva la possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità attraverso i PMAA e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area, nonché di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
  - l'ampliamento degli edifici destinati ad attività pubbliche o di interesse collettivo non deve essere superiore al 10% del volume esistente.
2. All'interno delle aree collinari a prevalente naturalità ricadenti nelle aree di protezione paesistica di cui all'articolo 12 del Ptc, si applicano le disposizioni dell'articolo 6, con le ulteriori limitazioni seguenti: è fatto divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salva la possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità attraverso i PMAA e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area, nonché di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio.

## Articolo 8. Nuclei edificati

1. Nei nuclei edificati, intendendo come tali gli insediamenti costituiti da un raggruppamento continuo di edifici e da uno o più servizi di base alla popolazione quali esercizi di vicinato, attività artigianali di servizio, pubblici esercizi, oltre agli interventi consentiti nelle aree agricole pedecollinari e collinari, sono ammessi:
  - interventi sugli edifici esistenti e sui loro spazi pertinenziali volti a mantenere o attivare l'utilizzo per esercizi commerciali di vicinato e attività produttive artigianali;
  - interventi di nuova costruzione di manufatti di servizio quali parcheggi pertinenziali, rimesse, e simili, la cui realizzazione sia strettamente funzionale all'esercizio delle attività elencate al punto precedente.

## Articolo 9. Ambiti particolari

1. Nel complesso dell'**ex ospedale Luzzi** sono ammessi gli interventi previsti all'articolo 5, con le ulteriori limitazioni seguenti:
  - a. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia, ad esclusione del tipo R3.3, R3.4;
  - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia e le modifiche dell'utilizzazione sono subordinati alla presentazione di un piano attuativo;
  - c. non è ammessa l'utilizzazione residenziale.
2. Nella **zona di recupero Valcenni**, subordinatamente alla presentazione di un piano di recupero o di un progetto unitario corredati da una convenzione con la quale i proponenti si impegnano ad effettuare gli interventi di sistemazione complessiva, sono ammessi:
  - interventi sui manufatti edilizi esistenti, prevedendone l'accorpamento e una sistemazione unitaria, senza incremento della SUL;
  - sistemazione delle aree pertinenziali e della viabilità vicinale e poderale.
3. Nell'area della **Discarica di Palastreto** sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalla legislazione e pianificazione di settore. All'esaurimento dell'attività sono ammessi gli interventi previsti per le aree a prevalente naturalità di rispetto paesaggistico.

4. Nell'area di **Piazzale Leonardo** sono ammessi interventi volti a perseguire il risanamento dell'ambiente e del paesaggio mediante l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti radio-televisivi anche mediante l'accorpamento degli stessi, secondo quanto stabilito nel protocollo di intesa approvato con delibera di Giunta comunale n. 118 del 19 giugno 2006.
5. Nell'area di **Ceppetto**, subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario corredato di una convenzione con la quale i proponenti si impegnano al risanamento paesaggistico complessivo, eliminando le strutture precarie e riqualificando gli spazi scoperti, è ammesso l'ampliamento degli edifici entro il limite del 35% della SUL esistente. L'effettuazione degli interventi di ampliamento comporta il divieto di mutamento dell'uso in atto.

## *Sezione 2 Piana e Osmannoro*

### Articolo 10. Articolazione

1. Il territorio aperto della Piana e dell'Osmannoro corrisponde, secondo quanto stabilito dal Piano strutturale, alle aree agricole di pianura rappresentate nella tavola 1 e disciplinate dall'articolo 11.

### Articolo 11. Aree agricole di pianura

1. Nelle aree agricole di pianura, salvo le più specifiche limitazioni dettate dai commi seguenti, trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 5.
2. Nell'ambito dell'Osmannoro, rappresentato nella tavola 1, sono ammessi esclusivamente:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti;
  - realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;
  - ampliamento e nuova costruzione di annessi agricoli, mediante un PMAA che dimostri la loro necessità e l'impossibilità di localizzarli altrove;
  - realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica;
  - realizzazione, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 63, dei seguenti interventi sulla viabilità di interesse sovracomunale: nuovo tratto di via Lucchese; nuovo casello dell'Osmannoro, da collocare all'interno dell'ambito appositamente riservato indicato nella tavola 1; linea ferro-tranviaria Firenze Campi.
3. L'individuazione dell'esatta configurazione delle aree da destinare agli interventi di messa in sicurezza idraulica deve essere effettuata precedentemente o contestualmente alla definizione degli interventi sulla viabilità. Tale individuazione deve essere effettuata sulla base delle indicazioni degli studi idraulici allegati al piano strutturale e al presente regolamento urbanistico.
4. Nella porzione che ricade all'interno del SIR degli Stagni di Gaine, gli interventi sono subordinati all'esito favorevole della valutazione d'incidenza e al rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'articolo 41.
5. Non è ammesso l'innalzamento della quota originaria mediante riporti di terreno proveniente da altri luoghi.



## Articolo 12. Parco della Piana: norme comuni

1. Nell'area del Parco della Piana le trasformazioni ammissibili sono orientate alla formazione di un parco, in connessione con il capoluogo comunale, con l'Osmannoro e con i più rilevanti Poli funzionali di interesse sovracomunale posti al contorno (Università, aeroporto, impianto di selezione e compostaggio).
2. Il Parco della piana è suddiviso nei seguenti quattro settori:
  - Parco Detti (ambiti A – Padule; B – Mollaia; C – Gavine; D – Frassine e Pantano);
  - Parco Est (ambito E);
  - Case Passerini (ambito F);
  - Via dell'Osmannoro (ambito G).
3. Nel Parco della piana sono previsti interventi volti a promuovere:
  - la continuità ecologica;
  - la conservazione ed il miglioramento del sistema dei valori naturali e paesistici;
  - la rifunzionalizzazione ed il miglioramento del sistema idrografico superficiale, garantendo l'inserimento armonico nel paesaggio degli interventi necessari per la sicurezza idraulica degli insediamenti (sulle aste e nelle aree destinate alla laminazione delle piene) attraverso un uso degli impianti vegetazionali e delle sistemazioni morfologiche orientato a tal fine;
  - il mantenimento del prevalente carattere agricolo, favorendo forme di agricoltura-parco e di produzione vivaistico-forestale e incrementando il livello di biodiversità;
  - favorire la fruizione ricreativa, attraverso una rete di collegamenti ciclabili-pedonali e l'inserimento di limitate attività ricreative.
4. Per le finalità indicate al comma precedente, sono ammessi i seguenti interventi:
  - conservazione delle aree umide esistenti, mediante interventi di manutenzione e gestione ordinaria, ovvero parziale trasformazione, ove ciò consenta di migliorare l'assetto naturalistico e paesaggistico, mediante rimodellamento delle sponde e diversificazione degli habitat e della vegetazione delle aree umide;
  - realizzazione di nuove aree umide, anche di piccole dimensione, finalizzate alla definizione di un ecosistema a rete;
  - mantenimento di fasce e nuclei di vegetazione igrofila di ripa, nelle fasce laterali ai canali e nelle aree umide esistenti;
  - incremento, all'interno delle aree umide esistenti e di nuovo impianto, di fasce di vegetazione igrofila di ripa, per garantire un alto livello di diversità ambientale;
  - sperimentazione della fitodepurazione legata all'ampliamento ed alla realizzazione di nuove aree umide;
  - rivegetazione delle fasce laterali ai canali, con finalità naturalistica e paesaggistica;
  - gestione di tipo naturalistico della vegetazione igrofila di ripa, contestualmente alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere idrauliche, tenendo conto, nella programmazione degli interventi, dei periodi di nidificazione e riproduzione della fauna selvatica;
  - miglioramento dell'efficienza ecosistemica della rete dei canali, mediante la modellazione morfologica e la gestione della vegetazione igrofila in senso naturalistico.
  - equipaggiamento paesaggistico dei percorsi ciclopedonali e delle ippovie, utilizzando specie proprie degli ambienti di pianura alluvionale umida (erbacee igrofile, arbustive, arboree);
  - realizzazione di filari alberati, semplici e doppi, associati a sistemi di siepi campestri, in corrispondenza di strade, percorsi e altri segni strutturanti del territorio, quali i confini fra proprietà agricole).
  - forestazione estensiva delle fasce laterali alle infrastrutture viarie principali, con finalità di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico di opere stradali e di miglioramento paesaggistico;

- gestione dei nuclei boscati esistenti, mediante interventi selvicolturali di tipo naturalistico;
  - realizzazione di nuclei boscati, con specie proprie degli ambienti di pianura igrofili, sia in aree intercluse e marginali, sia a completamento di aree attualmente esistenti;
  - realizzazione di piccoli nuclei boscati quali capisaldi ecologici, funzionali e visuali dei sistemi a rete (percorsi, canali, aree umide);
  - sperimentazione di forme di autosviluppo dei nuclei boscati (aree a “successione secondaria”), per verificare le dinamiche evolutive della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea (esempio-campione per l’area fiorentina);
  - rivegetazione e sistemazione ambientale delle aree intercluse all’interno di svincoli stradali o di aree marginali generate dalla realizzazione dei tracciati viari;
  - realizzazione di vivai forestali con eventuale vendita al pubblico delle piante;
  - realizzazione di una rete di percorsi campestri, con finalità pedonali e ciclabili connessa al più ampio sistema di percorsi verso Sesto e verso le altre località dell’area metropolitana;
  - mantenimento del sistema viario esistente, sistemando ove necessario il fondo stradale utilizzando materiali a basso impatto ambientale che garantiscano il drenaggio superficiale;
  - sistemazione degli accessi principali al parco (porte del parco);
  - realizzazione di una segnaletica specifica;
  - realizzazione di spazi dedicati al gioco libero;
  - realizzazione di interventi volti a favorire le attività ricreative all’aria aperta;
  - realizzazione di orti urbani e/o sociali, nei limiti e alle condizioni stabilite all’articolo 62;
  - riqualificazione, adeguamento e realizzazione di strutture adibite ad allevamento e custodia dei cani, all’esterno delle aree naturali protette.
- 5.** Gli interventi sopra descritti devono:
- a. rispettare le specifiche indicazioni dettate in relazione agli ambiti in cui è suddiviso il parco;
  - b. conformarsi agli indirizzi dell’abaco contenuto nello “Schema di progetto direttore del parco della piana”.
- 6.** Il comune promuove la formazione di progetti unitari, per le aree del Parco Detti, del Parco est e di Case Passerini, riguardanti:
- a. le sistemazioni delle strade campestri;
  - b. la realizzazione delle porte del parco;
  - c. la definizione della segnaletica.
- 7.** Salvo ove diversamente specificato, sugli edifici esistenti e sui loro spazi scoperti pertinenziali sono ammessi gli interventi stabiliti all’articolo 5.
- 8.** La definizione dell’assetto del parco è affidata ad un progetto direttore, da redigere:
- assumendo nel quadro conoscitivo lo Schema del progetto direttore del parco della piana. Fase b;
  - tenendo conto delle indicazioni della pianificazione sovracomunale e, in particolare, dello Schema strutturale dell’area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia, approvato con Delibera del Consiglio Regionale della Regione Toscana n. 212 del 21 marzo 1990;
  - rispettando le disposizioni dell’articolo 13 relative agli specifici ambiti indicati dal regolamento urbanistico.
- 9.** Nelle more dell’approvazione del progetto direttore:
- è ammessa la realizzazione di programmi-stralcio, coerenti con le direttive e le prescrizioni del PIT, del PTCP e del piano strutturale e in conformità al regolamento urbanistico, subordinatamente all’acquisizione di un parere favorevole da esprimersi in sede di conferenza di servizi dalle strutture tecniche della Regione Toscana, della Provincia di Firenze, dei comuni di Campi Bisenzio, Firenze e Sesto Fiorentino;

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti;
- è ammessa l'ordinaria coltivazione del suolo, essendo in ogni caso vietato l'innalzamento della quota originaria mediante riporti di terreno proveniente da altri luoghi.

## Articolo 13. Parco della Piana: norme relative a specifici ambiti

1. Nell'ambito A – Padule:
  - devono essere rispettate le disposizioni relative ai siti di importanza comunitaria stabilite dalle leggi vigenti, con specifico riferimento al SIR 45 - "Stagni della Piana";
  - è ammessa la realizzazione di un centro servizi per il parco attraverso il recupero degli edifici esistenti;
  - è prevista la realizzazione di una cassa di laminazione delle acque del Canale di cinta occidentale.
  - è prescritta una fascia di rispetto adiacente al tracciato dell'autostrada A11, di non meno di 60 m, per consentire l'eventuale realizzazione della terza corsia autostradale;
  - fino all'approvazione del progetto direttore, non sono ammessi mutamenti dell'uso in atto degli edifici esistenti o incrementi del numero di unità immobiliari, ad eccezione di quelli funzionali alla gestione dell'ANPIL.
2. Negli ambiti B – Mollaia e C – Gavine sono ammessi i seguenti interventi:
  - realizzazione di attrezzature per lo sport all'aria aperta, quali tiro con l'arco, aeromodellismo, equitazione, percorsi vita e simili, compatibilmente con il rispetto dei caratteri paesaggistici e naturalistici;
  - realizzazione di spazi dedicati al gioco libero;
  - realizzazione di interventi volti a favorire le attività ricreative all'aria aperta;
  - realizzazione di orti urbani e/o sociali.
3. Nell'ambito D – Pantano:
  - realizzazione di attrezzature per lo sport all'aria aperta, quali tiro con l'arco, aeromodellismo, equitazione, percorsi vita e simili, compatibilmente con il rispetto dei caratteri paesaggistici e naturalistici;
  - realizzazione di spazi dedicati al gioco libero;
  - realizzazione di interventi volti a favorire le attività ricreative all'aria aperta;
  - realizzazione di orti urbani e/o sociali;
  - relativamente all'esistente consorzio agrario, sono ammessi gli interventi stabiliti all'articolo 20;
  - è prescritta una fascia di rispetto adiacente al tracciato dell'autostrada A11, di non meno di 60 m, per consentire l'eventuale realizzazione della terza corsia autostradale.
4. Nell'ambito E – Dogaia /Peretola:
  - è ammessa la realizzazione di un impianto sportivo per il golf;
  - è ammessa la realizzazione di strutture pertinenziali della Facoltà di Agraria, quali: stalle sperimentali, serre con annessi laboratori, aree sperimentali di coltivazione e vivai;
  - è prevista la realizzazione di una cassa di laminazione delle acque del Canale di Cinta orientale e di una vasca di laminazione delle acque di prima pioggia in relazione agli interventi previsti nel polo universitario;
  - è ammessa la realizzazione di un'area attrezzata per residenze ROM;
  - è possibile la realizzazione di una linea di trasporto pubblico in sede protetta nell'area indicata nella tavola 1 come corridoio infrastrutturale;
  - è prescritta una fascia di rispetto adiacente al tracciato dell'autostrada A11, di non meno di 60 m, per consentire l'eventuale realizzazione della terza corsia autostradale.

5. Nell'ambito F – Case Passerini:
  - è ammessa la prosecuzione dell'attività in atto;
  - all'esaurimento della discarica, deve essere previsto il recupero ambientale e paesaggistico dell'area, nonché la realizzazione di una porzione degli itinerari ciclo-pedonali che connettono il Parco Detti con gli stagni di Focognano e di Gaine;
  - devono essere rispettate le disposizioni relative ai siti di importanza comunitaria stabilite dalle leggi vigenti, con specifico riferimento al SIR 45 - “Stagni della Piana”.
6. Nell'ambito G – Via dell'Osmannoro:
  - sugli edifici e sugli spazi scoperti pertinenziali dell'attività produttiva esistente sono ammessi gli interventi stabiliti all'articolo 20;
  - gli spazi compresi tra l'attuale via dell'Osmannoro e il Collettore delle acque alte/Fosso Reale sono riservati agli adeguamenti del sistema infrastrutturale e alla realizzazione della rete ciclabile e per la fruizione collettiva.

## Titolo 3 Territorio urbano

### *Sezione 1 Sesto Fiorentino e Osmannoro*

#### Articolo 14. Articolazione

1. Il sistema del territorio urbano di Sesto Fiorentino e dell'Osmannoro è articolato, nel rispetto del piano strutturale, nei seguenti sub-sistemi:
  - Aree urbane storiche, disciplinate all'articolo 15;
  - Aree urbane recenti, disciplinate agli articoli da 16 a 20;
  - Aree produttive, disciplinate agli articoli 21 e 22;
  - Poli funzionali, disciplinati all'articolo 23;
  - Aree libere intra-urbane, disciplinate all'articolo 24;
  - Aree urbane non consolidate, disciplinate all'articolo 25.
2. Nel subsistema delle Aree urbane recenti valgono le disposizioni dell'articolo 16, salvo che per i seguenti elementi per i quali sono dettate specifiche disposizioni:
  - Aree a impianto singolare, disciplinate all'articolo 17;
  - Lotti liberi, disciplinati all'articolo 18;
  - Complessi produttivi, disciplinati all'articolo 19;
  - Complessi produttivi da mantenere, disciplinati all'articolo 20.
3. Nel subsistema delle Aree produttive sono dettate specifiche disposizioni per i lotti liberi, disciplinati all'articolo 22.
4. Ad eccezione dei lotti liberi, gli elementi e i sub-sistemi indicati ai commi precedenti sono rappresentati nella tavola 1.

## Articolo 15. Aree urbane storiche

1. Nelle aree urbane storiche devono essere conservati:
  - l'impianto urbanistico e fondiario e i caratteri dei tipi edilizi, degli spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni, come sono stati formati in epoca precedente alla seconda guerra mondiale e si sono conservati, in tutto o in parte, o risultano comunque tuttora riconoscibili;
  - il carattere funzionale complesso, ossia la compresenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate.
2. Gli edifici e gli spazi aperti che compongono le aree urbane storiche sono raggruppati in diverse categorie, in base alle loro caratteristiche tipologiche e al grado di significatività e di permanenza delle stesse.
3. La classificazione degli edifici è riportata nella tavola 2; nell'Appendice 2 delle norme, per ogni categoria, sono definite le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili.
4. Nelle aree destinate dal regolamento urbanistico ad attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, sono comunque ammessi interventi di addizioni volumetriche e nuova edificazione, alle condizioni stabilite dall'articolo 42.

## Articolo 16. Aree urbane recenti

1. Nelle aree urbane recenti gli interventi sono finalizzati a:
  - mantenere l'attuale assetto urbanistico, senza significativi incrementi della densità edilizia;
  - riqualificare gli edifici coerenti con l'assetto urbanistico;
  - ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso;
  - completare l'assetto, attraverso interventi di nuova edificazione nei lotti liberi.
2. Nelle aree urbane recenti sono sempre ammessi interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - realizzazione di locali interrati entro la sagoma degli edifici esistenti, purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale (quali locali per impianti tecnologici, autorimesse, ripostigli e simili) e siano vincolati a tale destinazione con atto unilaterale d'obbligo.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia sono ammessi nei limiti stabiliti dai commi successivi.
4. Ovunque possibile, in tutti i casi in cui sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, questi ultimi devono tendere alla realizzazione di un edificio principale lungo il fronte strada e di uno secondario, posto su un lato retrostante del lotto, da destinare a pertinenze dell'edificio principale, quali cantine, autorimesse, locali accessori, depositi e simili.
5. In tutti i casi in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
  - gli edifici e le loro parti, con l'esclusione di eventuali pensiline e balconi, devono rispettare l'allineamento prevalente degli edifici esistenti lungo il fronte strada;
  - è ammessa l'edificazione in aderenza.
6. Nel caso di edifici residenziali lungo il fronte strada aventi altezza di 1 piano, sono ammessi i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia;
  - ampliamento mediante sopraelevazione, secondo le disposizioni del comma 8;

*Edifici residenziali  
a 1 piano*

- addizioni volumetriche e sostituzione edilizia, secondo le disposizioni dei commi 9 e 10.
- 7.** Gli interventi ammessi al comma 6, possono comportare, per una volta sola, variazioni del numero delle unità immobiliari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a. nel caso di interventi riguardanti singole unità immobiliari, è ammesso ricavare un'unità immobiliare aggiuntiva;
  - b. nel caso di interventi riguardanti più unità immobiliari, è ammesso un incremento del numero delle unità immobiliari non superiore al 20%; in caso di numeri frazionari si arrotonda all'intero superiore.
- 8.** E' ammesso l'ampliamento mediante sopraelevazione<sup>11</sup> per realizzare il secondo piano fuori terra, alle seguenti condizioni:
- a. la sopraelevazione deve essere allineata con i fronti principali, senza arretramenti sul fronte strada;
  - b. ove possibile deve essere previsto l'allineamento di gronda con gli edifici esistenti adiacenti; in assenza di riferimenti il piano aggiuntivo non può avere altezza superiore a 3 m, assumendo come riferimento l'altezza dell'edificio esistente e quella risultante a seguito dell'intervento;
  - c. deve essere garantita una distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.
- 9.** In alternativa alla sopraelevazione di cui al precedente comma, sono ammessi interventi di:
- addizioni volumetriche;
  - sostituzione edilizia.
- 10.** Gli interventi indicati al comma precedente devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- a. indice fondiario: non superiore a 1 mq/mq;
- 11.** Nel caso di edifici residenziali lungo il fronte strada aventi altezza di due piani sono ammessi i seguenti interventi:
- ristrutturazione edilizia;
  - ampliamento mediante sopraelevazione, secondo le disposizioni dei commi 13 e 14;
  - addizioni volumetriche e sostituzione edilizia, secondo le disposizioni dei commi 9 e 10.
- 12.** Gli interventi ammessi al comma 11, possono comportare variazioni, per una volta sola, del numero delle unità immobiliari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a. nel caso di interventi riguardanti singole unità immobiliari, è ammesso ricavare un'unità immobiliare aggiuntiva;
  - b. nel caso di interventi riguardanti più unità immobiliari, è ammesso un incremento del numero delle unità immobiliari non superiore al 20%; in caso di numeri frazionari si arrotonda all'intero superiore.
- 13.** E' ammesso il recupero a fini abitativi del piano sottotetto esistente anche come unità immobiliare autonoma; a tal fine, è ammessa la sopraelevazione del tetto, senza realizzare ulteriori solai strutturali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a. la sopraelevazione deve essere allineata con i fronti principali, senza arretramenti sul fronte strada;
  - b. ove possibile deve essere previsto l'allineamento di gronda con gli edifici esistenti adiacenti; in ogni caso la sopraelevazione è consentita fino al raggiungimento di un'altezza media netta interna di 2,70 m.
  - c. deve essere garantita una distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.

*Edifici residenziali  
a 2 piani*

---

<sup>11</sup> Il termine ampliamento, ove non diversamente indicato, equivale alle "addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 78 comma 1.g della legge regionale 1/2005.

*Altri edifici  
residenziali*

- 14.** E' ammesso il completamento del secondo piano, nei limiti della sagoma edilizia del piano terra secondo le disposizioni del comma precedente.
- 15.** Nel caso di altri edifici residenziali, diversi da quelli precedentemente indicati, sono ammessi i seguenti interventi:
- ristrutturazione edilizia di tipo R, R1, R3.1;
  - sostituzione edilizia, secondo le disposizioni del comma 17;
- 16.** Gli interventi ammessi al comma 15, possono comportare, per una volta sola, variazioni del numero delle unità immobiliari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a. nel caso di interventi riguardanti singole unità immobiliari, è ammesso ricavare un'unità immobiliare aggiuntiva;
  - b. nel caso di interventi riguardanti più unità immobiliari, è ammesso un incremento del numero delle unità immobiliari non superiore al 20%; in caso di numeri frazionari si arrotonda all'intero superiore.

*Edifici non  
residenziali*

- 17.** Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a. altezza massima pari a quella esistente e comunque non superiore a 12 m.
- 18.** Nel caso di edifici non residenziali, sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia, di tipo R, R1, R3.1, purché non comportanti la realizzazione di nuove unità immobiliari abitative;
  - sostituzione edilizia, nei limiti e alle condizioni stabilite ai successivi commi 20 e 21.
- 19.** Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla prosecuzione dell'attività in atto, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore.
- 20.** Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia esclusivamente qualora sia possibile la realizzazione di un edificio principale lungo il fronte strada, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a. rapporto di copertura: non superiore a quello esistente;
  - b. altezza massima: non superiore a 10 m;
  - c. distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.
- 21.** Gli interventi di sostituzione edilizia possono comportare la realizzazione di nuove abitazioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a. progetto unitario riferito all'intero edificio;
  - b. unità immobiliari aggiuntive non superiori a 7;
  - c. SUL minima delle unità immobiliari aggiuntive pari a 55 mq;
  - d. SUL complessiva dell'intervento non superiore a 1.000 mq.

*Spazi scoperti e  
pertinenze*

- 22.** Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di:
- parcheggi a raso e interrati;
  - autorimesse coperte, legate da vincolo pertinenziale formalmente costituito con l'edificio esistente o altri edifici, purché sguarniti di autorimesse;
  - colonne per ascensori o montacarichi, scale a giorno e simili, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore; tali strutture non sono assoggettate alla norma sui distacchi, purché nel rispetto delle norme di codice civile;
  - locali interrati e seminterrati purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale, quali locali per impianti tecnologici, ripostigli e simili.

- 23.** Sulle pertinenze esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo R3.5, nonché di ampliamento e realizzazione di pertinenze diverse dalle autorimesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- profondità e altezza al colmo non superiori a 2,50 m;
  - caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio principale per quanto attiene a materiali, finiture e colori.
- 24.** Gli interventi sugli spazi pertinenziali devono in ogni caso comportare:
- la demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri e/o di risulta;
  - l'accorpamento delle pertinenze;
  - la collocazione delle pertinenze a confine, sul retro del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente ove tale collocazione non sia possibile.

*Utilizzazioni  
compatibili*

- 25.** Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- residenza;
  - attività produttive a carattere diffuso;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

## Articolo 17. Aree ad impianto singolare

- Per aree ad impianto singolare si intendono le porzioni delle aree urbane recenti il cui assetto unitario, impresso da un piano attuativo, è meritevole di essere conservato.
- Nelle porzioni non interessate da piani attuativi vigenti, sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia, di tipo R, R1, R3.1.
- Interventi eccedenti sono ammessi solamente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - incremento della SUL non superiore al 5%;
  - approvazione di un progetto unitario riferito all'intero edificio, volto a definire la distribuzione dell'incremento della SUL e la sua conformazione.
- Non è ammessa la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali al piano terra degli edifici esistenti, con l'eccezione dei piani piastra esistenti nei PEEP.
- Non è ammessa la chiusura delle logge, ad eccezione dei fronti dell'intero edificio per i quali, alla data di adozione del RU, gli interventi di chiusura legittimamente autorizzati abbiano interessato la prevalenza delle logge. La chiusura è comunque subordinata all'acquisizione di un parere della commissione edilizia.

*Utilizzazioni  
compatibili*

- 6.** Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- residenza;
  - attività produttive a carattere diffuso;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

## Articolo 18. Lotti liberi nelle aree urbane recenti

- Per lotti liberi si intendono gli spazi scoperti, autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato, che soddisfano i seguenti requisiti:
  - ricadano interamente nelle aree urbane recenti, di cui all'articolo 16, all'esterno degli ambiti disciplinati dalle disposizioni delle Appendici 1 e 3;
  - abbiano accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente;



- c. siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas).
- 2.** Il frazionamento di un lotto è ammesso ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:
- il lotto parzialmente edificato ricada interamente all'interno delle aree urbane recenti;
  - la parte del lotto parzialmente edificato che residua in conseguenza del frazionamento abbia densità edilizia non superiore a 0,3 mq/mq e rapporto di copertura non superiore al 40%;
  - il lotto ricavato per frazionamento abbia superficie fondiaria minima di 1.000 mq;
  - il lotto ricavato per frazionamento e quello che residua abbiano accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente;
  - l'edificio di nuova realizzazione abbia il fronte principale lungo una strada appartenente alla rete viaria esistente, essendo ammessa la collocazione di pertinenze (quali cantine, autorimesse, locali accessori, depositi e simili), su un lato retrostante del lotto;
  - il lotto ricavato per frazionamento e quello che residua siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine;
  - sia presentato un progetto unitario riferito sia al lotto che residua sia al lotto ricavato per frazionamento, con l'indicazione delle sistemazioni degli spazi scoperti.
- 3.** Il lotto parzialmente edificato che residua in conseguenza del frazionamento non può essere successivamente frazionato al fine di ricavare ulteriori lotti edificabili.
- 4.** Nei lotti liberi è ammessa la nuova edificazione, esclusivamente ove sia possibile realizzare un edificio lungo il fronte strada, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- indice fondiario: 0,4 mq/mq, fino ad un massimo di 500 mq;
  - indice di permeabilità: 25%;
  - numero massimo di unità immobiliari residenziali: 4;
  - altezza massima: 7,5 m;
  - distanza minima dai confini: 5 m, oppure in aderenza;
  - distanza minima dalle strade: 5 m, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge, oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.
- 5.** Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici da realizzare è ammessa la realizzazione di:
- parcheggi a raso e interrati;
  - autorimesse coperte, legate da vincolo pertinenziale formalmente costituito con l'edificio esistente o altri edifici, purché sguarniti di autorimesse;
  - locali interrati e seminterrati purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale, quali locali per impianti tecnologici, ripostigli e simili;
  - pertinenze diverse dalle autorimesse, aventi profondità e altezza al colmo non superiori a 2,50 m e caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio principale per quanto attiene a materiali, finiture e colori.
- Utilizzazioni compatibili*
- 6.** Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- residenza;
  - attività produttive a carattere diffuso, di tipo a, b, e, f, h, j<sup>12</sup>;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

<sup>12</sup> Le lettere fanno riferimento alla seguente articolazione delle voci del glossario: a: artigianato; b: artigianato di servizio; c: riparazione e noleggio veicoli; d: piccolo commercio all'ingrosso; e: commercio di vicinato; f: ricettive; g: studentati e collegi; h: pubblici esercizi; i: direzionali; J: uffici e studi professionali).

Vedi nel dettaglio articolo 71 – Glossario dei termini relativi alle utilizzazioni.

## Articolo 19. Complessi produttivi

1. Per complessi produttivi si intendono le aree indicate nella tavola 1 nelle quali sono presenti uno o più edifici, originariamente destinati ad attività produttive, dei quali sono ammessi interventi di sostituzione edilizia per trasformarli in edifici residenziali, se e nella misura in cui l'attività produttiva sia documentatamente cessata in data antecedente a quella di adozione del presente RU, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.
2. Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere effettuati sulla base di un unico progetto sottoscritto da tutti i proprietari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. SUL complessiva non superiore all'esistente, e comunque non superiore a quella dell'attività produttiva documentatamente cessata in data antecedente a quella di adozione del presente RU;
  - b. SUL residenziale non superiore all'80% di quella esistente, nel caso di interventi riguardanti edifici aventi SUL superiore a 800 mq;
  - c. rapporto di copertura non superiore al 40%;
  - d. SUL minima degli alloggi: 55 mq;
  - e. altezza massima: 10 m;
  - f. distanza dai confini: non inferiore a 5 m;
  - g. distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.
3. Il progetto unitario può articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi.
4. Gli edifici di nuova realizzazione devono avere il fronte principale lungo una strada appartenente alla rete viaria esistente, essendo ammessa la collocazione di edifici pertinenziali (quali cantine, autorimesse, locali accessori, depositi e simili), su un lato retrostante del lotto. Distribuzioni planimetriche differenti possono essere ammesse solo se rispondenti a rigorosi criteri ordinatori che assumono a riferimento allineamenti e/o parallelismi con preesistenze edilizie contigue.
5. Gli edifici di nuova realizzazione e le loro parti, con l'esclusione di eventuali pensiline e balconi, devono rispettare l'allineamento prevalente degli edifici esistenti lungo il fronte strada.
6. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici da realizzare è ammessa la realizzazione di:
  - parcheggi a raso e interrati;
  - autorimesse coperte, legate da vincolo pertinenziale formalmente costituito con l'edificio esistente o altri edifici, purché sguarniti di autorimesse;
  - locali interrati e seminterrati purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale, quali locali per impianti tecnologici, ripostigli e simili;
  - pertinenze diverse dalle autorimesse, aventi profondità e altezza al colmo non superiori a 2,50 m e caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio principale per quanto attiene a materiali, finiture e colori.
7. In alternativa alle possibilità indicate ai commi precedenti, possono essere effettuati tutti gli interventi ammessi per i complessi produttivi da mantenere, di cui al successivo articolo.
8. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - residenza, nei limiti e alle condizioni stabilite nei commi da 1 a 4;
  - attività produttive a carattere diffuso;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

*Utilizzazioni  
compatibili*

## Articolo 20. Complessi produttivi da mantenere

1. Per complessi produttivi da mantenere si intendono le aree nelle quali sono presenti attività produttive delle quali si vuole garantire la permanenza, ancorché se ne riconosca la collocazione impropria nel tessuto urbano.
2. Sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia, ad esclusione del tipo R3.2, R3.3 e R3.4, ivi compreso l'accorpamento di unità immobiliari purché non comporti un incremento delle superfici di vendita.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a. rapporto di copertura non superiore all'esistente;
  - b. altezza massima: non superiore all'esistente;
  - c. distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.
4. Ove gli interventi di ristrutturazione comportino incrementi della SUL deve essere dimostrata l'esistenza, all'interno del lotto, di spazi sufficienti per la movimentazione e la sosta temporanea dei mezzi di movimentazione delle merci.
5. Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla prosecuzione dell'attività produttiva in atto, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore.
6. Non è ammesso il mutamento dell'uso in atto.

*Utilizzazioni compatibili*

## Articolo 21. Aree produttive

1. Nelle aree produttive gli interventi sono finalizzati a:
  - mantenere l'attuale assetto urbanistico e la specializzazione funzionale per la produzione di beni e di servizi alle imprese
  - riqualificare gli edifici coerenti con l'assetto urbanistico;
  - ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso.
2. Nelle aree produttive sono sempre ammessi interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo.
3. Al fine del controllo delle funzioni e degli interventi di più rilevante entità, le aree produttive sono distinte nei tipi A, B, C e D.
4. Nelle aree produttive di tipo A, B, C, sono ammessi interventi di:
  - ristrutturazione edilizia, ad eccezione del tipo R3.2;
  - addizioni volumetriche e sostituzione edilizia, secondo le disposizioni del successivo comma 5;
  - nuova edificazione in lotti liberi, secondo le disposizioni dell'articolo 22.
5. Gli interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. indice fondiario: 0,8 mq/mq;
  - b. indice di permeabilità: 25%;
  - c. altezza massima: 10 m, salvo particolari manufatti edilizi funzionali allo svolgimento delle attività produttive;
  - d. distanza minima dai confini: 5 m, oppure in aderenza;

*Aree produttive di tipo A, B, C*

- e. distanza minima dalle strade: 5 m, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge;
- f. disposizione degli edifici di nuova realizzazione e delle loro parti, con l'esclusione di eventuali pensiline e balconi, in allineamento con gli edifici esistenti lungo il fronte strada.

**6.** Gli interventi di ristrutturazione comportanti incremento della SUL, le addizioni volumetriche, gli interventi di sostituzione edilizia e le modifiche dell'utilizzazione in atto devono garantire il reperimento, all'interno del lotto, di spazi destinati a parcheggio nella misura indicata nella tabella contenuta all'articolo 73.

**7.** Negli spazi scoperti con affaccio sul fronte strada è prescritta sistemazione a verde ed è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali e di relazione.

**8.** Negli spazi scoperti non aventi accesso diretto dal fronte strada è ammessa la realizzazione di pavimentazioni per lo stoccaggio delle merci.

**9.** Le aree produttive costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di distributori di carburante, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 27 nonché delle leggi e dei regolamenti di settore vigenti.

**10.** Nelle aree produttive di tipo A sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività produttive in senso stretto;
- attività produttive a carattere diffuso, di tipo a., b., c., d.<sup>13</sup>.

**11.** Nelle aree produttive di tipo B sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività produttive in senso stretto;
- attività produttive a carattere diffuso, di tipo a., b., c., d., e., h., i., j., k.<sup>14</sup>.

**12.** Nelle aree produttive di tipo C sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività produttive in senso stretto;
- attività produttive a carattere diffuso, di tipo a., b., c., d., e., h., i., j.;
- attività commerciali in medie strutture di vendita;
- attività di spettacolo.

*Aree produttive  
di tipo D*

**13.** Nelle aree produttive di tipo D sono ammessi:

- gli interventi e le utilizzazioni stabilite dalle schede dell'Appendice 1, per le aree comprese negli ambiti di trasformazione;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia di tipo R, R2, R3.1 senza possibilità di addizioni volumetriche con divieto di mutamento dell'uso in atto;
- interventi sugli spazi scoperti, secondo le disposizioni dei commi 7 e 8.

*Ulteriori  
disposizioni*

**14.** Una porzione degli edifici esistenti aventi SUL superiore a 1.500 mq può essere destinata a abitazioni ordinarie, o foresterie nel limite massimo di una unità immobiliare avente SUL non superiore a 80 mq.

**15.** La localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante e/o insalubri di classe I è ammessa esclusivamente nelle aree produttive dell'Osmannoro, subordinatamente a puntuali verifiche in relazione all'esposizione della popolazione al rischio potenziale e alla preventiva realizzazione di aree dotate di specifici centri di servizio effettuate da parte del soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni.

<sup>13</sup> Si intendono: artigianali di produzione di beni; artigianali di servizio; ricovero manutenzione riparazione e noleggio di veicoli; attività commerciali all'ingrosso.

<sup>14</sup> Si intendono: commerciali al dettaglio in esercizi di vicinato; pubblici esercizi; direzionali in senso stretto; uffici e studi professionali; servizi volti al benessere personale, quali centri fitness, beauty center e simili.

## Articolo 22. Lotti liberi nelle aree produttive

1. Per lotti liberi nelle aree produttive si intendono gli spazi scoperti, autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato, che soddisfano i seguenti requisiti:
  - a. ricadano interamente all'interno delle aree produttive;
  - b. abbiano accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente;
  - c. siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas).
2. Il frazionamento di un lotto è ammesso ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:
  - a. il lotto parzialmente edificato ricada interamente all'interno delle aree produttive;
  - b. la parte del lotto parzialmente edificato che residua in conseguenza del frazionamento abbia rapporto di copertura non superiore al 50%;
  - c. il lotto ricavato per frazionamento abbia superficie non inferiore a 5.000 mq;
  - d. il lotto ricavato per frazionamento e quello che residua abbiano accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente;
  - e. l'edificio di nuova realizzazione abbia il fronte principale lungo una strada appartenente alla rete viaria esistente, essendo ammessa la collocazione di edifici pertinenziali (quali cantine, autorimesse, locali accessori, depositi e simili), su un lato retrostante del lotto;
  - f. il lotto ricavato per frazionamento e quello che residua siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine.
3. Il lotto parzialmente edificato che residua in conseguenza del frazionamento non può essere successivamente frazionato al fine di ricavare ulteriori lotti edificabili.
4. Nei lotti liberi è ammessa la nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. indice fondiario: 0,8 mq/mq;
  - b. indice di permeabilità: 25%;
  - c. altezza massima, salvo particolari manufatti edilizi funzionali allo svolgimento delle attività produttive:
    - 14 m, nelle aree ricadenti nell'UTOE Osmannoro;
    - 10 m, nelle altre aree;
  - d. distanza minima dai confini: 5 m, oppure in aderenza;
  - e. distanza minima dalle strade: 5 m, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge.
5. Gli edifici di nuova realizzazione e le loro parti, con l'esclusione di eventuali pensiline e balconi, devono rispettare l'allineamento prevalente degli edifici esistenti lungo il fronte strada.
6. Deve essere garantito il reperimento, all'interno del lotto, di spazi destinati a parcheggio nella misura indicata nella tabella contenuta all'articolo 73.
7. Sono compatibili le utilizzazioni previste per il tipo di aree produttive in cui ricadono i lotti liberi.
8. Una porzione degli edifici da realizzare può essere destinata ad abitazioni ordinarie, o foresterie nel limite massimo di una unità immobiliare avente SUL non superiore a 80 mq.

## Articolo 23. Poli funzionali

1. Sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;

- addizioni volumetriche.
- 2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a. incremento della SUL risultante alla data di adozione del piano strutturale non superiore al 20%;
  - b. altezza massima non superiore all'esistente;
  - c. distanza dai confini: non inferiore a 5 m;
  - d. distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.
- 3. Interventi eccedenti, previo piano attuativo esteso all'intero polo funzionale, sono ammessi per le seguenti aree:
  - Casello autostradale;
  - Impianto di Case Passerini;
  - Polo universitario, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: SUL non superiore a 386.000 mq, compreso l'esistente; destinazione dei nuovi edifici ad attrezzature per la didattica e la ricerca scientifica e tecnologica di livello universitario e post-universitario, nonché ad attrezzature per la ricerca scientifica di rilevanza nazionale.
- 4. Gli interventi ammessi nel polo universitario devono garantire:
  - la realizzazione di una fascia di verde urbano, con orientamento nord-sud, secondo le indicazioni del sistema delle qualità;
  - la sistemazione naturalistica delle aree circostanti lo stagno di Peretola ricadenti all'interno del polo funzionale, con caratteristiche omogenee a quelle esistenti.
- 5. In ciascuno dei poli funzionali è compatibile esclusivamente l'utilizzazione in atto che ne caratterizza la specializzazione funzionale, nonché, ove prevista dai piani attuativi, l'attivazione di utilizzazioni strettamente complementari.
- 6. Degli edifici esistenti aventi un'utilizzazione diversa da quella caratterizzante il polo funzionale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R, senza realizzazione di nuove unità immobiliari né mutamenti dell'uso se non per attivare l'utilizzazione caratterizzante il polo funzionale.

*Utilizzazioni  
compatibili*

## Articolo 24. Aree libere intraurbane

1. Nelle aree libere intraurbane sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia, di tipo R, R1, R3.1.
2. E' ammesso lo svolgimento dell'attività agricola, ad eccezione di:
  - arboricoltura da legno e vivaistica;
  - allevamenti e colture intensive.
3. L'ampliamento e la nuova costruzione di annessi agricoli sono ammessi esclusivamente mediante un PMAA che dimostri la loro necessità e l'impossibilità di localizzarli altrove.
4. Gli interventi ammessi nelle aree libere intraurbane non devono in ogni caso comportare alterazioni:
  - delle caratteristiche planoaltimetriche generali;
  - delle opere di contenimento (muri, ciglioni, lunette, ecc.);
  - della viabilità e dei percorsi poderali esistenti;
  - delle alberature connotanti il paesaggio;
  - delle opere e delle sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.

5. Gli ulteriori interventi ammessi e le utilizzazioni compatibili sono disciplinati in modo specifico per ciascuna delle seguenti aree:
  - parchi delle ville storiche Paradisino e Corsi Salvati;
  - parchi pubblici di Oliveta, Ragnaia, Cavet-Zambra, Solaria;
  - altre aree ricadenti nelle UTOE di Padule, San Lorenzo, Quinto.
6. Nelle aree dei parchi delle ville storiche valgono le pertinenti disposizioni contenute nell'Appendice 3.
7. Nelle aree dei parchi pubblici sono ammessi esclusivamente gli interventi di sistemazione dei parchi ed è prevista esclusivamente l'utilizzazione a verde pubblico, parchi e giardini pubblici.
8. Nell'area ricadente nell'UTOE di Padule sono ammessi:
  - la realizzazione delle opere connesse al sistema infrastrutturale, strettamente necessarie per: mitigare la diffusione dell'inquinamento acustico e atmosferico; prevenire l'inquinamento delle acque superficiali e delle falde acquifere; mitigare l'impatto visivo dei manufatti viari e delle costruzioni di servizio;
  - la realizzazione, negli spazi all'uopo destinati, di:
    - i. spazi verdi attrezzati;
    - ii. impianti sportivi scoperti integrati da servizi complementari quali bagni, spogliatoi e locali destinati ad attività strettamente complementari, con un rapporto di copertura non superiore al 5%;
    - iii. percorsi e piazze pedonali;
    - iv. parcheggi scoperti;
    - v. edifici destinati a rifiuteria e stazione ecologica, circondati da ampi spazi verdi, nel rispetto delle indicazioni relative al sistema delle qualità, con un rapporto di copertura non superiore al 20%.
9. Nell'area ricadente nell'UTOE di Padule sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - attività agricole;
  - attività culturali, sociali e ricreative;
  - attività sportive all'aperto;
  - attività per la ricreazione e il tempo libero;
  - protezione civile;
  - erogazione di servizi tecnologici.
10. Nell'area ricadente nell'UTOE di San Lorenzo sono ammessi:
  - la realizzazione delle opere connesse al sistema infrastrutturale, strettamente necessarie per: mitigare la diffusione dell'inquinamento acustico e atmosferico; prevenire l'inquinamento delle acque superficiali e delle falde acquifere; mitigare l'impatto visivo dei manufatti viari e delle costruzioni di servizio;
  - la realizzazione, negli spazi all'uopo destinati, di:
    - i. spazi verdi attrezzati;
    - ii. impianti sportivi scoperti;
    - iii. percorsi e piazze pedonali
    - iv. parcheggi scoperti
    - v. edifici destinati ad attività pubbliche o di interesse collettivo, purché circondati da ampi spazi verdi, nel rispetto delle indicazioni relative al sistema delle qualità;
  - la realizzazione del nuovo cimitero urbano.
11. Nell'area ricadente nell'UTOE di San Lorenzo sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - attività agricole;
  - attività per la ricreazione e il tempo libero;
  - attività cimiteriali, comprensive delle attività funzionali alla gestione dei cimiteri, nonché di servizio al pubblico, nell'area del nuovo cimitero;
  - protezione civile.

- 12.** Nelle aree ricadenti nell'UTOE di Quinto sono ammessi:
- interventi di potenziamento e/o di realizzazione delle reti infrastrutturali, solamente se necessari per esigenze non altrimenti soddisfacenti, purché accompagnati da adeguate misure di mitigazione e compensazione dei danni ambientali arrecati;
  - interventi finalizzati alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di piccoli spazi attrezzati per la sosta e la fruizione collettiva.
- 13.** Nelle aree ricadenti nell'UTOE di Quinto sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- attività agricole;
  - attività culturali, sociali e ricreative;
  - attività sportive all'aperto;
  - attività per la ricreazione e il tempo libero;
  - attività cimiteriali, comprensive delle attività funzionali alla gestione dei cimiteri, nonché di servizio al pubblico, nell'area del cimitero;
  - protezione civile.

## Articolo 25. Aree urbane non consolidate

- 1.** Nella tavola 1 sono indicate con un apposito simbolo le Aree urbane non consolidate da trasformare nel periodo di vigenza del regolamento urbanistico, distinguendo con un'apposita campitura le aree destinate a:
- attrezzature di interesse comune e istruzione;
  - verde (verde pubblico, parchi pubblici e impianti sportivi);
  - insediamenti residenziali;
  - insediamenti produttivi.
- 2.** Le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili in ciascuna area sono specificate nelle relative schede dell'Appendice 1.
- 3.** Le indicazioni grafiche relative agli elementi elencati al comma 1 hanno un carattere indicativo, potendo essere modificate attraverso i piani attuativi e i progetti delle opere, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle schede dell'Appendice 1.
- 4.** Nelle altre Aree urbane non consolidate, non sussistendo le condizioni per una loro trasformazione complessiva, sono ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati dai commi successivi.
- 5.** Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo.
- 6.** Sono ammesse trasformazioni inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.
- 7.** Sono ammessi, altresì, gli interventi disciplinati, in modo specifico per ciascuna delle seguenti aree:
- nell'area GINORI possono essere effettuati tutti gli interventi ammessi all'articolo 20, essendo vincolante il mantenimento della utilizzazione produttiva in atto;
  - nell'area STAZIONE SUD possono essere effettuati esclusivamente gli interventi necessari alla prosecuzione dell'attività produttiva in atto, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore;



- nell'area delle EX CASERME non sono ammessi interventi diversi da quelli indicati al comma 5, né modifiche dell'utilizzazione in atto;
- nell'area NORD COOP possono essere effettuati tutti gli interventi ammessi alla prosecuzione delle attività produttive in atto, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore;
- nell'area OSMANNORO NORD possono essere effettuati tutti gli interventi edilizi ammessi all'articolo 20, nonché modifiche dell'utilizzazione in atto, per una SUL non superiore al 20% dell'esistente; sono compatibili le seguenti utilizzazioni: attività produttive in senso stretto; attività produttive a carattere diffuso di tipo a, b, c, d, e, h, i, j, k;
- nell'area OSMANNORO STAZIONE possono essere effettuati gli interventi riguardanti la rete viaria e ferroviaria da realizzare e, compatibilmente con questi, interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia degli edifici esistenti.

## *Sezione 2 Montorsoli*

### Articolo 26. Aree urbane recenti

1. Nelle aree urbane recenti di Montorsoli sono ammessi:
  - interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dall'articolo 16;
  - interventi di nuova edificazione consentiti esclusivamente nell'ambito di trasformazione disciplinato dal comma successivo.
2. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario riguardante l'insieme delle aree indicate con la lettera (A) nella tavola 1, sottoscritto da tutti i proprietari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. SUL complessiva non superiore a 1.600 mq;
  - b. altezza massima: 7,5 m;
  - c. distanza minima dai confini: 5 m, oppure in aderenza;
  - d. distanza minima dalle strade: 5 m, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge, oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;
  - e. sistemazione degli spazi scoperti pertinenziali tale da garantire il mantenimento, ovunque possibile, delle essenze arboree esistenti, con particolare riferimento agli olivi;
  - f. realizzazione e gestione di un depuratore a servizio, di almeno 100 abitanti equivalenti, oggetto di specifica convenzione con il Comune di Sesto Fiorentino, ovvero allacciamento al sistema di depurazione delle acque reflue dell'insediamento di Montorsoli.
3. Fermi restando gli obblighi stabiliti all'articolo 60, gli interventi di nuova edificazione devono essere concentrati in aree aventi le seguenti caratteristiche, al momento dell'adozione del RU:
  - a. accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente;
  - b. pendenza non superiore a 25%.
4. Il progetto unitario può:
  - precisare il perimetro dell'ambito di intervento, per portarlo a coincidenza con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno;

- articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
- estendersi su aree esterne all'ambito, purché di proprietà del comune o dei soggetti attuatori, ove ciò sia opportuno per la realizzazione del depuratore.

## Titolo 4 Sistema infrastrutturale

### Articolo 27. Rete viaria e ferroviaria esistente

1. Nella tavola 1 è indicata la rete viaria e ferroviaria esistente.
2. Nel Rapporto sulla Mobilità allegato alla relazione sono indicati la gerarchia funzionale e gli interventi ammessi, in coerenza con la gerarchia funzionale assegnata, assumendo come cornice di riferimento programmatico la classificazione della rete viaria contenuta nella tavola 2a del medesimo Rapporto. Il PGTU può variare tali indicazioni senza che ciò costituisca variante al regolamento urbanistico.
3. Sugli elementi della rete viaria e ferroviaria aventi rilevanza sovracomunale sono ammessi esclusivamente gli interventi stabiliti dagli atti assunti con Regione Toscana e Provincia di Firenze ed indicati nel Ps.
4. Nella rete viaria e ferroviaria, compatibilmente con la gerarchia funzionale assegnata, è ammessa la realizzazione di piazze, parcheggi, zone a verde di arredo stradale, piste ciclabili e percorsi pedonali, canalizzazioni e impianti relativi alle infrastrutture tecnologiche quali fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, reti di cablaggio, isole ecologiche. Possono essere realizzati ulteriori parcheggi pubblici, rispetto a quelli espressamente indicati nella tavola 1, in fregio alle strade esistenti, entro le relative fasce di rispetto.
5. Gli interventi ammessi devono rispettare le indicazioni della tavola 3 e dell'Appendice 4, stabilite in funzione della realizzazione del sistema delle qualità, con particolare riferimento ai tratti della rete viaria indicati nella tavola 3 come percorsi protetti in territorio urbano, lungo i quali devono essere riservati spazi per il transito pedonale e ciclabile. Sono ammesse soluzioni differenti, senza che ciò costituisca variante al regolamento urbanistico, qualora sia dimostrato:
  - che la soluzione proposta sia preferibile sotto il profilo tecnico-economico e ambientale;
  - ovvero, che siano emersi problemi tali da impedire o rendere eccessivamente onerosa la realizzazione delle soluzioni prospettate.
6. Ferme restando le incompatibilità stabilite dalle disposizioni legislative e regolamentari di settore vigenti, sono ammessi i seguenti interventi riguardanti i distributori di carburante esistenti, nel rispetto delle pertinenti disposizioni della legislazione di settore:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ampliamento;
  - sostituzione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione;
  - nuova edificazione.

*Distributori di carburante*

7. Gli interventi indicati al comma precedente devono rispettare un indice fondiario pari a 0,05 mq/mq.
8. Nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari di settore vigenti, nuovi distributori di carburante o ampliamenti delle aree di pertinenza dei distributori esistenti possono essere ubicati lungo la rete viaria, interessando le pertinenze, le fasce di rispetto e le aree immediatamente adiacenti a queste ultime, ad esclusione:
  - delle aree urbane storiche e delle risorse di interesse storico e naturale disciplinate dal titolo 5;
  - del Parco della Piana, se non previsti dal relativo progetto direttore;
  - delle aree specificamente destinate ad attività pubbliche o d’interesse collettivo;
  - dei corridoi del sistema infrastrutturale, nelle more della realizzazione dei relativi interventi.
9. Degli altri edifici e manufatti aventi un’utilizzazione in atto strettamente funzionale alla gestione e manutenzione della rete viaria e ferroviaria sono ammessi interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ampliamento;
  - sostituzione edilizia.
10. Degli altri edifici e manufatti aventi utilizzazioni in atto diverse da quelle indicate al comma precedente, sono ammesse esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di demolizione. Il mutamento dell’uso è ammesso esclusivamente per attivare un’utilizzazione strettamente funzionale alla gestione e manutenzione della rete viaria e ferroviaria.
11. Gli interventi devono tenere conto del Regolamento comunale per la concessione del suolo, del sottosuolo e delle infrastrutture municipali per la sistemazione degli impianti tecnologici a rete, approvato con delibera del Consiglio comunale 19 dicembre 2003, n. 103.

*Altri edifici e manufatti*

## Articolo 28. Rete viaria della collina

1. Nei tratti della rete viaria della collina indicati nella tavola 1 come viabilità pubblica si applicano le disposizioni dell’articolo 27. Di norma le strade comunali non devono essere asfaltate.
2. Nei tratti della rete viaria della collina indicati nella tavola 1 come viabilità vicinale sono ammessi interventi di manutenzione che possono essere realizzati dai privati, mediante convenzioni. Tali interventi possono riguardare aree diverse da quelle indicate nella tavola 1, qualora il tracciato esistente non corrisponda con quello indicato sulla tavola.
3. Sono ammessi l’adeguamento e la realizzazione di piazzole di scambio, esclusivamente ove strettamente necessarie per esigenze di miglioramento della sicurezza, fermo restando l’obbligo di garantire il minimo impatto sugli elementi di interesse storico e naturale di cui al titolo 5.
4. E’ ammessa la deviazione di brevi tratti di viabilità vicinale per aggirare gli edifici esistenti, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e ambientale; in ogni caso, deve essere mantenuto il tratto preesistente di viabilità per il suo valore di elemento costitutivo del paesaggio e di testimonianza, con la relativa pavimentazione se di pregio, essendone ammessa la chiusura solo in forma leggera.
5. Nei tratti della viabilità comunale da ripristinare, rappresentati nella tavola 1, sono ammessi esclusivamente interventi di ripristino della percorribilità pedonale o carrabile da effettuarsi da parte del Comune di Sesto Fiorentino o dei privati.

*Deviazioni della viabilità vicinale*

*Tratti da ripristinare*

6. Nei tratti della viabilità vicinale da ripristinare, rappresentati nella tavola 1, sono ammessi esclusivamente interventi di ripristino della percorribilità pedonale o carrabile di uso pubblico, da effettuarsi da parte del consorzio dei frontisti.
7. E' ammesso il ripristino di ulteriori tratti della viabilità vicinale, diversi da quelli indicati nella tavola 1, qualora sia dimostrata la loro preesistenza sulla base di un'adeguata documentazione storica.
- Viabilità secondaria* 8. Nei tratti classificati come viabilità secondaria sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione, con esclusione di interventi di asfaltatura di nuovi tratti.
- Belvederi* 9. Lungo la rete viaria della collina, nei belvederi indicati nella tavola 3, è possibile collocare chioschi e attrezzature per la sosta pedonale.

## Articolo 29. Rete sentieristica della collina

1. I sentieri facenti parte della rete sentieristica principale e secondaria indicata nella tavola 3 debbono essere mantenuti nella loro conformazione, garantendone il libero transito pedonale.
2. Compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e ambientale, sono ammessi:
  - il ripristino di tratti della rete sentieristica principale e secondaria, qualora sia dimostrata la loro preesistenza sulla base di un'adeguata documentazione storica;
  - la deviazione di brevi tratti della rete sentieristica principale e secondaria per aggirare gli edifici esistenti.

## Articolo 30. Fasce di rispetto

1. Nella tavola V.1 sono indicate le fasce di rispetto relative agli elementi della rete viaria e ferroviaria esistente, stabilite dalla normativa vigente in materia.
2. Nelle fasce di rispetto, ferme e prevalenti restando le disposizioni legislative e regolamentari di settore vigenti, sono consentiti interventi di:
  - ampliamento o di modifica del tracciato della viabilità esistente e realizzazione di opere e impianti, secondo le disposizioni degli articoli 27, 28, 29;
  - realizzazione delle opere strettamente necessarie alla funzionalità della rete viaria e ferroviaria, con particolare riferimento alle opere necessarie per mitigare la diffusione dell'inquinamento acustico e atmosferico, prevenire l'inquinamento delle acque superficiali e delle falde acquifere, mitigare l'impatto visivo dei manufatti viari e delle costruzioni di servizio;
  - realizzazione di piste ciclabili e pedonali.
3. Nelle fasce di rispetto, le trasformazioni ammesse nei sub-sistemi diverse da quelle elencate al comma 2 sono soggette alle ulteriori limitazioni seguenti:
  - non è ammessa la nuova edificazione di edifici e manufatti edilizi di qualunque tipo, ivi comprese le pertinenze;
  - è ammessa la realizzazione di piazzali e parcheggi nella misura strettamente necessaria in relazione alle attività esistenti alla data di adozione del presente regolamento;
  - sono ammesse variazioni dell'ingombro degli edifici esistenti, purché senza avanzamento verso il tratto viario.

## Articolo 31. Attrezzature tecnologiche

1. Sulle reti tecnologiche aventi rilevanza sovracomunale sono ammessi gli interventi stabiliti dai piani di settore dello Stato, della Regione Toscana, della Provincia di Firenze, purché siano previste idonee misure:
  - a. per mitigare l'inquinamento prodotto in fase di realizzazione e di funzionamento degli impianti;
  - b. per mitigare l'impatto visivo dei manufatti e delle costruzioni di servizio.
2. Nel territorio aperto, sono ammessi interventi di adeguamento e/o di nuova costruzione delle seguenti infrastrutture, solamente se indispensabili per esigenze non altrimenti soddisfacibili:
  - a. infrastrutture di difesa del suolo, di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e simili;
  - b. impianti tecnologici a rete e puntuali, ivi compresi gli allacciamenti alle medesime;
  - c. piste frangifuoco, di esbosco e di servizio forestale, e punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi.
3. Gli impianti per l'utilizzo della fonte eolica non possono essere realizzati:
  - a. nelle aree protette classificate come riserve naturali integrali, riserve naturali biogenetiche e nelle zone di protezione integrale;
  - b. nelle altre porzioni delle aree protette, ad eccezione degli impianti esclusivamente volti a soddisfare il fabbisogno energetico locale;
  - c. a distanza dai centri abitati inferiore a 400 m.
4. Gli altri impianti tecnologici fuoriterra devono essere collocati nelle posizioni di minore esposizione alle visuali panoramiche.
5. Gli impianti tecnologici per l'utilizzo delle biomasse ai fini della produzione di energia devono essere localizzati in posizioni tali da minimizzare l'aggravio del traffico stradale; lo sviluppo degli impianti deve essere commisurato alla capacità di produzione e/o di reperimento della biomassa nell'ambito territoriale di competenza dell'impianto.
6. Gli impianti a rete per il trasporto dell'energia devono essere collocati preferibilmente in adiacenza alle strade di grande comunicazione.
7. Laddove gli interventi di potenziamento e/o di nuova costruzione delle reti infrastrutturali interessino le risorse di interesse storico e naturale disciplinate dalle disposizioni del titolo 5, i progetti debbono essere accompagnati:
  - da una valutazione comparativa con una o più alternative che dimostri l'insussistenza di soluzioni progettuali che non coinvolgano gli elementi soggetti a specifiche tutele;
  - dall'impegno dei soggetti proponenti a realizzare a proprio carico le opere di mitigazione, contestualmente o preventivamente alla realizzazione degli interventi.

## Titolo 5 Risorse

### Articolo 32. Articolazione

1. Sono considerate risorse di interesse storico:
  - le Aree urbane storiche, disciplinate dall'articolo 15;
  - gli edifici storici ricadenti in aree urbane recenti, nelle altre aree del territorio urbano e nel territorio aperto, disciplinati dall'articolo 33;
  - i Complessi storici, disciplinati dall'articolo 34;
  - i Giardini e parchi storici, disciplinati dall'articolo 35;
  - i Manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale, disciplinati dall'articolo 36;
  - le Aree di interesse archeologico, disciplinate dall'articolo 37;
  - i Tracciati storici in collina, disciplinati dall'articolo 38.
2. Sono considerate risorse naturali:
  - i Corsi d'acqua, disciplinati dall'articolo 39;
  - le Aree forestali e gli altri elementi a prevalente naturalità, disciplinati dall'articolo 40;
  - le Aree naturali protette disciplinate dall'articolo 41.
3. Sono considerate risorse sociali le Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo, disciplinate dall'articolo 42.

### Articolo 33. Edifici storici

1. Gli edifici storici e le loro pertinenze rappresentati nella tavola 1 sono raggruppati in diverse categorie in base alle caratteristiche tipologiche e al grado di significatività e di permanenza delle stesse. Tale classificazione è riportata nella tavola 2. Nell'Appendice 2 delle norme, per ogni categoria, sono definite le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili.
- in aree urbane recenti* 2. Degli edifici storici in aree urbane recenti sono ammesse tutte le utilizzazioni indicate nell'Appendice 2.
- in altre aree del territorio urbano* 3. Degli edifici storici in altre aree del territorio urbano sono ammesse esclusivamente le utilizzazioni indicate nell'Appendice 2 coincidenti con quelle compatibili nelle aree in cui ricadono.
- in territorio aperto* 4. Degli edifici storici nel territorio aperto sono ammesse esclusivamente le utilizzazioni indicate nell'Appendice 2 coincidenti con quelle compatibili nelle aree in cui ricadono. I mutamenti dell'uso degli edifici censiti al catasto rurale sono subordinati alle condizioni stabilite al comma 10 dell'articolo 5.
5. Gli interventi relativi agli edifici storici nel territorio aperto devono:
  - rispettare le disposizioni dell'Appendice 4;

*Cambiamento e  
attribuzione della  
categoria*

- prevedere la sistemazione degli spazi scoperti pertinenziali nel rispetto delle pertinenti disposizioni dell'Appendice 2 e dell'Appendice 4; i progetti edilizi devono precisare le aree di pertinenza degli edifici storici, ove non indicato nella tavola 1.

- 6.** I soggetti abilitati a presentare progetti di trasformazione inerenti gli edifici storici possono dimostrare, sulla base di adeguata documentazione storica e del rilievo dello stato di fatto finalizzata all'analisi tipologica, che:
- le unità edilizie e spazi scoperti appartengono ad una categoria diversa da quella indicata nella tavola 2 del regolamento urbanistico.
  - le unità edilizie e spazi scoperti non classificati nella tavola 2 del regolamento urbanistico, appartengono ad una delle categorie specificate nell'Appendice 2.
- 7.** Le dimostrazioni di cui al precedente comma devono essere approvate dal dirigente del settore assetto del territorio del Comune, previo parere della commissione edilizia comunale e costituisce presupposto per la presentazione di denuncia di inizio attività e di permesso di costruire ovvero per l'adozione dei piani attuativi.

*Ville storiche e  
parchi in area  
urbana*

- 8.** Negli ambiti delle ville storiche Villoresi, Paradisino, Gerini, Stanley, Corsi-Salviati rappresentati nella tavola 1 sono ammessi:
- interventi sugli edifici storici, secondo le pertinenti disposizioni dell'appendice 2 delle norme;
  - interventi sugli spazi scoperti, secondo le pertinenti disposizioni dell'appendice 2 delle norme e dell'articolo 35 delle presenti norme;
  - ulteriori interventi specifici, disciplinati nelle schede dell'Appendice 3 delle norme.
- 9.** Le prescrizioni delle schede dell'Appendice 3 relative agli interventi ammessi e alle utilizzazioni compatibili, vanno osservate per qualunque intervento che comporti modificazioni dell'uso in atto o interventi che eccedano la manutenzione straordinaria.
- 10.** L'attuazione degli interventi specifici indicati nell'Appendice 3 è subordinata alla stipula di una convenzione con la quale i soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli obblighi relativi alla cessione gratuita di aree o all'uso pubblico degli elementi indicati nelle schede.

## Articolo 34.      **Complessi storici**

- 1.** Nei complessi storici rappresentati nella tavola 1 gli interventi ammessi in base alle disposizioni dell'Appendice 2 sono subordinati alla presentazione di un piano attuativo qualora prevedano frazionamenti delle unità immobiliari e mutamenti dell'uso in atto.
- 2.** I piani attuativi e i progetti unitari devono essere riferiti agli ambiti perimetrati nella tavola 1, fatti salvi eventuali scostamenti motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto.
- 3.** I piani attuativi e i progetti unitari relativi a Villa Paolina devono riguardare anche la parte del complesso storico ricadente nel territorio urbano.
- 4.** Nei complessi storici sono ammesse le seguenti utilizzazioni:
- attività ricettive di tipo f1 e f3;
  - pubblici esercizi;
  - residenza; nelle ville, indicate con la lettera [I] nella tavola 2, la SUL utilizzata a residenza deve essere inferiore all'80% della SUL complessiva dell'unità edilizia; la SUL di ogni nuova unità immobiliare residenziale deve essere pari o superiore a 120 mq.

## Articolo 35. Giardini e parchi storici

1. Nei giardini e parchi storici gli interventi devono essere finalizzati alla manutenzione, al recupero e al ripristino delle sistemazioni storiche di tali spazi. In particolare devono essere conservati i seguenti elementi:
  - le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
  - le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere di contenimento, terrazzamento e delimitazione;
  - gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - i percorsi e le sistemazioni al suolo;
  - le opere e gli elementi decorativi.
2. Nei giardini e parchi storici è vietata l'utilizzazione degli spazi scoperti a deposito o magazzinaggio di materiali. E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso nelle zone aperte che non presentano caratteristiche storiche, paesaggistiche o ambientali di pregio. Le sistemazioni dei parcheggi e della viabilità di accesso devono essere previste con materiali tali da non costituire un'evidente alterazione del contesto storico-ambientale, essendo vietate pavimentazioni in asfalto o cemento.
3. Gli interventi di restauro o ripristino dei giardini storici o delle loro parti devono tenere conto simultaneamente di tutti gli elementi presenti. La scelta delle specie di alberi, di arbusti, di piante, di fiori da sostituire periodicamente deve tenere conto degli usi stabiliti e riconosciuti per le varie zone botaniche e culturali, in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originali
4. Gli elementi di architettura, di scultura, di decorazione fissi o mobili che sono parte integrante del giardino storico non devono essere rimossi o spostati se non nella misura necessaria per la loro conservazione o il loro restauro.
5. Gli interventi riguardanti infrastrutture canalizzazioni, sistemi di irrigazione, strade, parcheggi, sistemi di custodia non devono provocare danni all'equilibrio ecologico del giardino.
6. L'accesso deve essere regolamentato in funzione dell'estensione e della fragilità complessiva del giardino.

## Articolo 36. Manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale

1. Sono sottoposti a specifica tutela i seguenti manufatti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, anche qualora non rappresentati nelle tavole di piano:
  - manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (piccole fornaci per laterizi e calcina, torri colombaie, pozzi, forni esterni e simili);
  - muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
  - manufatti che ricordano eventi storici e/o significativi per la conservazione dell'identità locale (lavatoi, cippi, croci, cimiteri, e simili);
  - tabernacoli;
  - fonti, e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
  - sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.
2. I manufatti indicati al comma 1 non devono essere rimossi o danneggiati e non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate.
3. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza dei manufatti indicati al comma 1.



4. Sui manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. ripristino con le tecniche del restauro;
  - c. ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
  - d. sostituzione di parti realizzate con materiali soggetti a processi di deterioramento, che siano fatiscenti, utilizzando i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.
5. Ove possibile, deve essere conservato anche il contesto nel quale i manufatti sono collocati, nel caso quest'ultimo possieda un significativo interesse ai fini della conservazione dell'identità dei manufatti sottoposti a tutela.
6. A tal fine, i progetti di intervento devono essere corredati di uno specifico elaborato che dimostri l'impatto delle opere previste sull'intorno dei manufatti sottoposti a tutela.

### Articolo 37. Aree di interesse archeologico

1. Sono considerati come risorse le aree di rilevante interesse archeologico individuate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), nonché ai sensi del PTC della Provincia di Firenze.
2. In tali aree, indicate nella tavola V.3, l'effettuazione degli interventi di trasformazione è soggetta alle procedure stabilite d'intesa con la competente Soprintendenza. In particolare, all'interno dell'area di potenziale ritrovamento di materiali archeologici definita dal Comune di Sesto Fiorentino d'intesa con la Soprintendenza, è obbligatorio effettuare la ricerca archeologica nei casi in cui vengano effettuate nuove edificazioni o consistenti trasformazioni in profondità dell'esistente. Le modalità di esecuzione della ricerca archeologica sono definite nei protocolli d'intesa tra Comune di Sesto Fiorentino e Soprintendenza.

### Articolo 38. Tracciati storici in collina

1. I tracciati storici in collina devono essere conservati nella loro giacitura rappresentata nella tavola 2, fatti salvi eventuali scostamenti motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto e ferme restando le possibilità previste al comma successivo.
2. Laddove i tracciati storici coincidono con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, sono ammessi gli interventi stabiliti dalle pertinenti disposizioni dell'articolo 28, purché siano mantenuti i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:
  - muretti di contenimento;
  - tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
  - filari e altre sistemazioni vegetali.
3. E' ammesso il ripristino dei tratti oggi scomparsi.

### Articolo 39. Corsi d'acqua

1. Il regolamento urbanistico considera come risorsa i corsi d'acqua, le relative aree di sponda nonché le aree scoperte ad esse connesse, rappresentati nella tavola 1.
2. In tali aree, sono ammessi esclusivamente gli interventi:

- di conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti e di adeguati equilibri tra di esse;
  - di sistemazione e realizzazione di percorsi e attraversamenti ciclo-pedonali, subordinatamente all'assenso preventivo delle autorità competenti in materia di rischio idraulico;
  - di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua, purché garantiscano il mantenimento e/o il miglioramento delle condizioni di naturalità e la continuità degli ecosistemi ripariali.
3. Nei tratti già tombati alla data di adozione del regolamento urbanistico sono ammessi interventi di sistemazione degli spazi scoperti finalizzati alla realizzazione del sistema delle qualità.

## Articolo 40. Aree forestali ed altri elementi a prevalente naturalità

1. Anche se non indicati nelle tavole del regolamento urbanistico, sono soggetti a specifica tutela i seguenti elementi:
  - aree forestali, individuate nella tavola 1 sulla base dei criteri stabiliti dalla legge regionale 39/2000, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: boschi d'alto fusto a prevalenza di sclerofille (leccete); boschi d'alto fusto misto di conifere e latifoglie; boschi d'alto fusto a prevalenza di altre latifoglie;
  - vegetazione palustre (canneti e giuncheti) e prati soggetti a prolungato ristagno idrico;
  - vegetazione arborea igrofila delle fasce ripariali dei corsi d'acqua e delle pianure umide;
  - elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;
  - sorgenti, geotopi e altre singolarità geologiche, indicate nella tavola 3.
2. I progetti relativi ad interventi riguardanti aree esterne agli spazi scoperti pertinenti agli edifici esistenti e ai tratti di viabilità esistente devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza di elementi a prevalente naturalità, per i quali deve essere previsto il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti e di adeguati equilibri tra di esse.
3. Sono ammessi interventi di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua collinari, purché garantiscano il mantenimento e/o il miglioramento delle condizioni di naturalità e la continuità degli ecosistemi ripariali.
4. Nelle aree forestali sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alla legge regionale 39/2000. Tali interventi devono comunque tenere conto dell'elevato valore naturale che rivestono le categorie di bosco indicate al comma 1.

## Articolo 41. Aree naturali protette

1. Nelle aree naturali protette formalmente riconosciute ai sensi delle leggi regionali 49/1995 e 56/2000, rappresentate nella tavola V.5:
  - gli interventi ammessi dal regolamento urbanistico sono soggetti alle procedure e alle limitazioni stabilite dalle pertinenti disposizioni di legge;
  - le disposizioni di piani e regolamenti di gestione, approvati in base alle pertinenti disposizioni di legge in data successiva all'adozione del regolamento urbanistico, prevalgono automaticamente sulle disposizioni di quest'ultimo.

## Articolo 42. Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo esistenti

*Decreto Ministeriale  
2 aprile 1968  
n. 1444*

1. Nella tavola 1 sono indicati con un apposito simbolo le aree con destinazione specifica e vincolante ad attività pubbliche o di interesse collettivo esistenti.
2. Ai fini del rispetto degli standard stabiliti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, tali aree sono articolate nelle categorie di seguito elencate:

[AS] istruzione:

- asili nido pubblici e scuole materne;
- scuole dell'obbligo, pubbliche o private parificate;

[AC] attrezzature di interesse comune:

- uffici comunali (sedi della pubblica amministrazione);
- chiese, oratori, altri edifici per servizi religiosi e per il culto;
- palestre, piscine e altri impianti sportivi coperti pubblici;
- centri sociali;
- attrezzature culturali, ivi comprese le sedi associative e i circoli ricreativi;
- musei; teatri;
- centri di assistenza, ospedali diurni, ambulatori, poliambulatori, ambulatori veterinari, pubblici o privati afferenti al SSN;

[V] verde pubblico:

- giardini e parchi pubblici di quartiere;
- campi da gioco scoperti pubblici;

[P] parcheggi pubblici.

*Altre aree*

3. E' attribuita destinazione specifica e vincolante alle ulteriori seguenti aree:
  - [AG-v] parchi pubblici e impianti sportivi scoperti e coperti al servizio dell'intera città, ivi comprese le aree per spettacoli e manifestazioni, pubblici o privati di uso pubblico, purché convenzionati con il comune;
  - [AG-s] attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, pubbliche o private parificate;
  - [AG-sa] attrezzature socio-sanitarie e assistenziali;
  - [AG-m] caserme e sedi della pubblica sicurezza;
  - [AG-a] aree di ricovero per animali, pubbliche;
  - [AG-c] cimiteri;
  - [AG-t] impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas; impianti per il trattamento dei rifiuti e la depurazione delle acque; per le telecomunicazioni; rifiuterie e aree ecologiche;
  - [AG-o] orti sociali;
  - [AG-r] area attrezzata per residenze ROM;
  - [AG-cam] area attrezzata per la sosta dei camper.

4. Le aree destinate alle attività elencate al comma precedente concorrono al rispetto dello standard di 35 mq/ab. stabilito dal piano strutturale, mentre non concorrono al rispetto degli standard stabiliti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

*Interventi e  
utilizzazioni  
ammesse*

5. Nelle aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo è ammesso lo svolgimento, di attività complementari e funzionali alle utilizzazioni principali, purché strettamente connesse a queste ultime, quali: residenza per i custodi, foresteria, somministrazione di cibi e bevande, commercio al dettaglio, e simili. Tali attività non devono interessare superfici utili lorde superiori al 10% della Sul complessiva, fino ad un massimo di 80 mq per ciascuna area.

6. Nelle aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo, oltre agli interventi consentiti nei sistemi e sub-sistemi in cui ricadono, sono ammessi gli ulteriori interventi indicati nella tabella seguente:

|   |   |
|---|---|
| Aree agricole pedecollinari e collinari<br>Nuclei edificati   | addizioni volumetriche, entro il limite del 20% della SUL esistente   |
| Aree di protezione paesistica   | addizioni volumetriche, entro il limite del 10% del volume esistente  |
| Aree urbane storiche<br>Edifici storici siti in aree urbane recenti<br>Edifici storici siti in altre aree del territorio urbano | addizioni volumetriche e nuova edificazione, alle seguenti condizioni:<br>a) gli interventi devono avvenire sulla base di progetti presentati dal comune o da altri enti pubblici, nonché dai privati alle condizioni stabilite dal comma 2 dell'articolo 61;<br>b) gli interventi devono essere strettamente finalizzati al migliore svolgimento dell'attività in atto, anche in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza;<br>c) gli elementi aggiunti non devono:<br>- alterare i connotati originari dell'edificio storico, né compromettere gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio;<br>- eccedere l'altezza dell'edificio storico principale;<br>- alterare gli allineamenti dei fronti sulla viabilità pubblica, ove riconoscibili. |
| Aree urbane recenti<br>Aree ad impianto singolare<br>Aree produttive  | addizioni volumetriche e nuova edificazione, entro limiti di altezza e di densità fondiaria non eccedenti i valori medi delle aree circostanti;   |

*Affidamento della gestione*

7. Il comune può affidare a soggetti privati la gestione delle attività svolte nelle aree di sua proprietà, sulla base di idonee convenzioni, in termini tali da garantirne la fruibilità da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti.

## Articolo 43. Particolari disposizioni relative al sistema delle qualità.

1. I progetti riguardanti la sistemazione degli spazi pubblici che concorrono alla definizione del sistema delle qualità devono essere finalizzati a rendere tali spazi attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti, con particolare attenzione per i cittadini più deboli come i bambini, gli anziani, i portatori d'handicap, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dell'Appendice 4.
2. Gli interventi riguardanti gli spazi scoperti e il territorio aperto devono tener conto delle caratteristiche del paesaggio, con particolare riferimento alle preesistenze (viabilità vicinale e podereale, trama della vegetazione, corsi d'acqua, manufatti costruiti, ecc.), nel rispetto delle pertinenti disposizioni dell'Appendice 4.
- Vegetazione* 3. Nelle sistemazioni degli spazi scoperti è obbligatorio l'impiego di esemplari appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, previsti nel regolamento comunale del verde.
- Percorsi* 4. Gli interventi sui percorsi devono prevedere il riordino della segnaletica, potendo essere predisposti appositi cartelli che segnalino l'appartenenza di tali percorsi ad itinerari che compongono il sistema delle qualità.
5. Lungo il percorso indicato nella tavola 3 come "il lastrico" si deve perseguire un trattamento della pavimentazione e degli arredi unitario, sulla base delle indicazioni del progetto sugli spazi aperti allegato alla relazione del regolamento urbanistico.

## Titolo 6 Vulnerabilità ambientale

### *Sezione 1 – Rischi per le persone e per le cose*

#### Articolo 44. Dissesto del suolo

1. Le condizioni di fattibilità delle trasformazioni inerenti gli ambiti di intervento sono stabilite nelle relative schede di fattibilità allegate alle presenti norme, ad eccezione degli interventi sugli edifici esistenti da mantenere per i quali valgono le disposizioni dei commi successivi.
2. Le condizioni di fattibilità delle ulteriori trasformazioni ammesse dal regolamento urbanistico sono indicate nei commi successivi.
3. La classificazione della pericolosità geologica fa riferimento alle tavole delle Indagini geologico-tecniche di supporto al piano strutturale e alle loro eventuali specificazioni e integrazioni contenute nelle Indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al regolamento urbanistico.

*Norme comuni  
all'intero territorio*

4. Nell'intero territorio comunale le trasformazioni ammesse dal regolamento urbanistico sono subordinate alle specifiche limitazioni disposte dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno attraverso i propri strumenti di pianificazione. In particolare trovano applicazione le norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del fiume Arno approvato con DPCM 6 maggio 2005 per quanto riguarda la pericolosità derivante da processi geomorfologici di versante.

*Pericolosità  
geologica 3a*

5. Nelle aree con grado di pericolosità geologica 3a, gli interventi sugli edifici esistenti devono essere preceduti da un'estesa campagna geognostica per la definizione delle caratteristiche stratigrafiche del terreno; in presenza di litotipi argillosi con pendenze maggiori del 15% o nei versanti aventi pendenza superiore al 25% devono essere effettuate verifiche di stabilità; in caso di interventi modesti o in condizioni di maggiore stabilità le verifiche possono essere eseguite con criteri quali-quantitativi, motivando adeguatamente tale scelta con una relazione geologico-technica; in presenza di depositi alluvionali, la campagna geognostica deve essere mirata all'accertamento di eventuali livelli cedevoli, anche in condizioni di sisma. Nelle aree con grado di pericolosità geologica 2 la campagna geognostica potrà essere realizzata anche tramite indagini indirette.

*Pericolosità  
geologica 3b*

6. Nelle aree con grado di pericolosità geologica 3b gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati all'effettuazione di indagini atte a verificare lo stato di attività del fenomeno geomorfologico segnalato e la sua rilevanza in rapporto all'intervento previsto; a tale scopo sono obbligatorie indagini geognostiche, verifiche di stabilità e quant'altro ritenuto necessario per la puntuale definizione del fenomeno, attivando altresì, nei casi particolarmente complessi, un sistema di monitoraggio; le indagini e le verifiche da effettuare determinano la fattibilità dell'intervento, prescrivendo la realizzazione, ove necessario, di opere di messa in sicurezza e/o fondazioni particolari. Qualora le verifiche

compiute dimostrino la stabilità dei terreni, il progettista può certificare la non necessità di interventi di messa in sicurezza e/o fondazioni particolari.

7. Ove ammesso dal regolamento urbanistico, l'impianto di nuove coltivazioni o il reimpianto delle stesse, qualora necessitino di un sesto di impianto o di lavorazioni eseguite nel senso della massima pendenza, è ammesso nelle aree geologicamente instabili esclusivamente a seguito dell'introduzione di pratiche antiersive o comunque stabilizzanti.
8. Non è ammesso eliminare terrazzamenti, ciglionamenti e altre opere di presidio delle coltivazioni nei versanti con pendenza media superiore al 25%.
9. La trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione e l'effettuazione di opere che modifichino il profilo dei versanti è subordinata all'effettuazione di studi geologici e alla messa in atto di pratiche stabilizzanti e consolidative.
10. Nelle aree con grado di pericolosità geologica 4, gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo sono ammessi esclusivamente:
  - a seguito della dimostrazione della non sussistenza del fenomeno geomorfologico segnalato, effettuata tramite indagini geognostiche, monitoraggi e studi specifici;
  - a seguito del superamento della causa provocante la suddetta pericolosità tramite un progetto di consolidamento e bonifica dell'area instabile che definisca i costi di realizzazione e i programmi di controllo per valutare l'esito di tali interventi; in quest'ultimo caso l'esecuzione degli interventi di consolidamento costituisce una condizione necessaria per la realizzazione dell'opera.
11. Devono inoltre essere rispettate le disposizioni dei precedenti commi 7, 8 e 9.

*Pericolosità  
geologica 4*

## Articolo 45. Rischio idrogeologico

1. La classificazione della pericolosità idrogeologica fa riferimento alle tavole delle Indagini geologico-tecniche di supporto al piano strutturale e alle loro eventuali specificazioni e integrazioni contenute nelle Indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al regolamento urbanistico.
2. Nelle aree con pericolosità idrogeologica 4 sono vietati interventi di qualsiasi natura non connessi con il prelievo delle acque.
3. Nelle aree con pericolosità idrogeologica 3b derivante dalla presenza di pozzi utilizzati da acquedotti pubblici deve essere assicurata la tenuta del sistema fognario, al fine di evitare dispersioni.
4. In tali aree sono vietati tutti gli interventi esplicitamente richiamati dalla normativa vigente per le aree di salvaguardia delle acque utilizzate per il consumo umano.
5. Nelle aree con pericolosità idrogeologica 3b derivante dalla presenza di aree da bonificare valgono le disposizioni dell'articolo 54.

*Pericolosità  
idrogeologica 4*

*Pericolosità  
idrogeologica 3b*

## Articolo 46. Rischio di esondazioni

1. Le condizioni di fattibilità delle trasformazioni inerenti gli ambiti di intervento sono contenute nelle relative schede di fattibilità allegate alle presenti norme, ad eccezione degli interventi sugli edifici esistenti da mantenere per i quali valgono le disposizioni dei commi successivi.

*Aree di assoluta protezione del corso d'acqua*

2. Le condizioni di fattibilità degli ulteriori interventi ammessi dal RU sono indicate nei commi successivi, con riferimento alle aree individuate nelle Indagini geologico-tecniche di supporto al piano strutturale, così come eventualmente specificate e integrate nelle Indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al regolamento urbanistico.
3. Nelle aree di assoluta protezione del corso d'acqua, individuate ai sensi del regio decreto 8 maggio 1904 n. 368, e/o del regio decreto 25 luglio 1904 n. 523 e/o della delibera del Consiglio regionale della Toscana 12/2000 (ambiti A1), non possono essere realizzate nuove edificazioni o manufatti, né trasformazioni morfologiche ad eccezione:
  - a. delle opere idrauliche;
  - b. degli attraversamenti del corso d'acqua;
  - c. degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque;
  - d. degli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua.
4. Le trasformazioni morfologiche di cui al comma precedente comprendono nuove piantagioni di alberi di alto fusto, scavi e movimenti di terra; non comprendono interventi volti a mantenere o ripristinare condizioni di naturalità purché compatibili con le preminenti precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.
5. Gli interventi ammessi ai sensi del comma 3 sono effettuabili a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.
6. Nelle aree di assoluta protezione del corso d'acqua diverse dagli ambiti A1, è ammessa la realizzazione di recinzioni e la piantumazione di siepi ed alberi di alto fusto, purché ad una distanza superiore a 4 metri dal ciglio o dal piede esterno dell'argine.
7. I progetti degli interventi o i piani attuativi devono precisare l'individuazione delle aree di assoluta protezione, mediante rilievi più approfonditi restituiti in cartografie di maggior dettaglio.

*Pericolosità idraulica 4*

8. Nelle aree con grado di pericolosità idraulica 4 e nelle aree destinate ad interventi di laminazione dal piano strutturale e dal presente regolamento urbanistico, non sono ammessi nuovi interventi edificatori di alcun tipo.

*Ambito B Aree sensibili*

9. Nelle aree classificate come ambito "B" ai sensi della Delibera del Consiglio regionale della Toscana 12/2000, nonché nelle aree sensibili individuate dal piano territoriale di coordinamento provinciale, le previsioni urbanistiche sono subordinate alle specifiche limitazioni disposte dall'articolo 77 del Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana. In particolare:
  - nelle aree studiate per le quali non sono state riscontrate problematiche di natura idraulica (inondazione con tempi di ritorno superiore a 200 anni), l'attuazione di nuovi interventi è ammessa senza particolari limitazioni;
  - nelle aree studiate per le quali sono state riscontrate problematiche di natura idraulica (inondazione con tempi di ritorno inferiori a 200 anni), l'attuazione di nuovi interventi che comportino trasformazioni morfologiche complessive superiori a 200 mq, è subordinata alla progettazione e realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica per inondazioni con tempo di ritorno superiore a 200 anni, senza aggravio per le aree limitrofe.

*Pericolosità idraulica 3a e 3b*

10. All'esterno dell'ambito B e delle aree sensibili di cui al comma precedente, nelle aree con grado di pericolosità idraulica 3a e 3b, l'ammissibilità delle trasformazioni è subordinata alla redazione di uno studio idrologico-idraulico, anche di tipo qualitativo, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche, ove presenti, e definisca il grado di rischio; tale studio, ove necessario, deve indicare soluzioni progettuali tese alla messa in sicurezza per episodi di sormonto o di esondazione con tempo di ritorno pari a 100 anni. Nelle aree 3a è sufficiente uno studio anche di carattere qualitativo, mentre per le aree 3b – eccetto che per gli interventi minori – deve essere prodotto generalmente uno studio di maggior dettaglio di carattere quantitativo.

*Norme comuni  
all'intero territorio*

- 11.** In ogni caso, nell'intero territorio comunale le trasformazioni ammissibili sono subordinate alle specifiche limitazioni disposte dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno attraverso i propri strumenti di pianificazione. In particolare trovano applicazione le norme del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno approvato con DPCM 6 maggio 2005.
- 12.** In tutti i casi sopra evidenziati, laddove è richiesta la messa in sicurezza puntuale comportante sottrazione di volumi alla laminazione naturale, la sicurezza idraulica deve essere conseguita con riferimento all'inondazione attesa, centennale o duecentennale secondo i casi, prevedendo un franco di 50 centimetri. L'agibilità degli interventi è subordinata all'avvenuta realizzazione delle opere individuate dallo studio idrologico-idraulico.
- 13.** Nelle aree incluse nella Carta guida delle aree allagate dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e nelle aree con pericolosità idraulica 3a, 3b e 4 si applica la norma 6 del Piano Stralcio di messa in sicurezza idraulica dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno. In tali aree deve essere certificata la sicurezza idraulica da idonea figura professionale, oppure devono essere adottate, tra gli altri accorgimenti, le seguenti misure:
  - ove possibile si deve tendere alla realizzazione di unità abitative aventi sviluppo su più livelli, al fine di disporre di una via di fuga;
  - l'impiantistica deve essere immergibile o posta a quota di sicurezza idraulica;
  - gli ascensori devono essere dotati di comando automatico che, in caso di piena, ne impedisca l'arresto al piano terra;
  - i bandoni dei garage devono potersi aprire anche in caso di presenza di un battente d'acqua all'esterno, per permettere la fuga dall'interno.
- 14.** Nelle fasce di rispetto fluviali, negli ambiti B, nelle aree sensibili del PTCP e nelle zone con pericolosità PI3 e PI4 del PAI le trasformazioni morfologiche che comportino il rialzamento del piano di campagna sono ammesse esclusivamente alle seguenti condizioni:
  - sia acquisito parere favorevole da parte dell'Ente competente, nel caso di interventi di regimazione idraulica;
  - siano contestualmente realizzate le relative casse di compensazione idraulica, qualora necessarie, negli altri casi.
- 15.** Qualora, a seguito di ulteriori studi e approfondimenti conoscitivi, condotti dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno e dai Comuni interessati, ai sensi e per gli effetti dell'art.32 delle norme del vigente PAI, si renda possibile approvare, da parte della stessa Autorità di Bacino, modifiche in riduzione della perimetrazione delle aree di pericolosità idraulica e/o dei livelli di pericolosità, che tengano conto delle opere di messa in sicurezza idraulica, tra cui i Renai, il Comune aggiorna conseguentemente le condizioni di fattibilità e le eventuali cartografie previste per gli ambiti di intervento, con particolare riferimento alla individuazione dei battenti idraulici, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico. In tal caso gli elaborati aggiornati dovranno essere recepiti con determina dirigenziale e trasmessi agli Enti competenti.



## *Sezione 2 Utilizzo delle risorse naturali e riduzione dell'inquinamento*

### Articolo 47. Disposizioni generali

1. Le disposizioni dei successivi articoli della presente sezione definiscono le condizioni alle trasformazioni, derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali del Regolamento urbanistico, da rispettare nella redazione dei piani attuativi, degli altri atti comunali di governo del territorio, dei progetti relativi alle trasformazioni del territorio indicate negli articoli successivi.

### Articolo 48. Disposizioni specifiche per i piani attuativi

1. Gli interventi di trasformazione soggetti a piano urbanistico attuativo sono subordinati alla valutazione degli effetti ambientali.
2. A tal fine, i piani attuativi devono essere corredati da uno specifico elaborato di “valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni”, contenente:
  - a. l'individuazione dei livelli di fragilità delle aree e delle risorse interessate (l'aria, l'acqua, il suolo, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici);
  - b. la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;
  - c. l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente.
3. L'individuazione dei livelli di fragilità di cui al precedente comma 2, lettera a, deve tenere conto delle informazioni contenute nel rapporto sullo stato dell'ambiente e nel quadro conoscitivo del presente Regolamento urbanistico e del Piano strutturale, nonché, per specifiche risorse e per le diverse suddivisioni del territorio, delle fragilità definite, nella tabella successiva.

| UTOE |                | Aria - qualità dell'aria | Acqua - collettamento reflui e depurazione |
|------|----------------|--------------------------|--|
| 1    | Monte Morello  | bassa                    | bassa                                      |
| 2    | Cercina        | bassa                    | media                                      |
| 3    | Querceto       | alta                     | alta                                       |
| 4    | Colonnata      | alta                     | bassa                                      |
| 5    | Quinto         | alta                     | bassa                                      |
| 6    | Campo sportivo | alta                     | bassa                                      |
| 7    | Centro         | alta                     | bassa                                      |
| 8    | Padule         | alta                     | bassa                                      |
| 9    | San Lorenzo    | alta                     | bassa                                      |
| 10   | Zambra         | alta                     | bassa                                      |
| 11   | Piana          | alta                     | bassa                                      |
| 12   | Osmannoro      | media                    | bassa                                      |

4. La descrizione delle azioni previste di cui al precedente comma 2, lettera b, definisce il livello di criticità dei prevedibili impatti sull'ambiente tenendo conto:
  - a. delle seguenti soglie di riferimento:
    - interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL inferiore a 2.000 mq ovvero esercizi di vicinato così come definiti dal Regolamento regionale 26/7/1999 n. 4: impatto lieve;

- interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL compresa tra 2.000 mq e 3.500 mq ovvero strutture di media distribuzione così come definiti dal Regolamento regionale 26/7/1999 n. 4: impatto medio;
- interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL superiore a 3.500 mq ovvero strutture di grande distribuzione così come definiti dal Regolamento regionale 26/7/1999 n.4: impatto rilevante;
- b. della seguente scala ordinale combinata risorse/impatti, da applicare ad ogni risorsa interessata dai prevedibili impatti indicata nella successiva tabella:

| Fragilità risorsa | Rilevanza impatti |       |           |
|-------------------|-------------------|-------|-----------|
|                   | Lieve             | Medio | Rilevante |
| Bassa             | trascurabile      | basso | medio     |
| Media             | basso             | medio | alto      |
| Alta              | medio             | alto  | critico   |

5. Ai fini dell'applicazione della scala ordinale combinata risorse/impatti di cui al precedente comma 4, gli impatti delle trasformazioni relative a insediamenti industriali e artigianali devono sempre essere classificati come "rilevanti", a meno che il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni non dimostri che i fattori di impatto, espressi in termini di fabbisogni di risorse (acqua, suolo e energia), necessità di smaltimento (acque reflue e rifiuti) ed emissioni in atmosfera, risultino inferiori o uguali, per qualità e quantità, a quelli derivanti dalle tipologie di trasformazione di cui ai primi due a-linea della lettera a del precedente comma 4, mediante una relazione con asseverazione.
6. Le misure di cui al comma 2, lettera c sono commisurate ai livelli di criticità degli impatti negativi, così come determinati ai sensi del precedente comma 4, e tengono conto delle disposizioni definite nei successivi articoli della presente sezione.

## Articolo 49. Inquinamento atmosferico

1. Al fine di garantire la tutela e il miglioramento della qualità dell'aria e di promuovere la riduzione del traffico veicolare trovano applicazione le disposizioni del presente articolo.
2. Sono subordinati alla verifica degli effetti che possono comportare sul sistema aria e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione i seguenti interventi:
  - a. trasformazioni dell'uso, nonché nuova edificazione di edifici destinati ad attività che comportano un elevato numero di fruitori, quali strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, stadi e altri impianti, pubblici o privati, di forte richiamo della popolazione;
  - b. trasformazioni che possono comportare impatti ambientali critici e alti sulla risorsa aria con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'articolo 48, comma 4.
3. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni valuta:
  - a. i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
  - b. la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
    - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
    - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
    - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto della trasformazione;
    - al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.

4. La valutazione di cui ai commi 2 e 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni" di cui all'articolo 48, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore di competenza comunale vigenti.
5. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.
6. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa esclusivamente nelle aree produttive, subordinatamente alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

## Articolo 50. Inquinamento acustico

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali degli edifici esistenti nonché quelle di nuova edificazione sono tenute a garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nel Dpcm 14 novembre 1997 nonché a conformarsi, nell'utilizzazione, alla classe acustica della zona in cui ricadono, così come definita nei piani di settore vigenti.
2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II nel Piano di classificazione acustica del territorio comunale non è ammessa l'attivazione di utilizzazioni per attività produttive in senso stretto, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.
3. Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI nel Piano di classificazione acustica del territorio comunale non è ammessa l'attivazione di utilizzazioni residenziali, ad esclusione delle residenze del personale di custodia, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.
4. Nei casi di trasformazione di manufatti esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscono il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.

## Articolo 51. Approvvigionamento e risparmio idrico

1. Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano le disposizioni del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque (Regione, Autorità di ambito territoriale ottimale n. 3 Medio Valdarno, Autorità di bacino dell'Arno) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale di tutela della qualità delle acque, Piani di ambito, Piano di bacino – Stralci "Qualità delle acque" e "Equilibrio risorse idriche").
2. Sono subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi, i seguenti interventi:

- a. trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno;
  - b. trasformazioni che possono comportare impatti ambientali critici e alti sul sistema acqua con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'articolo 48, comma 4.
- 3.** Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni:
- a. valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del comune;
  - b. verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
    - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
    - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
    - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
    - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
    - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;
  - c. dà atto, previa certificazione della competente Autorità di ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.
- 4.** La valutazione di cui ai commi 2 e 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni" di cui all'articolo 48, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore di competenza comunale, di cui al precedente comma 1.
- 5.** Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.
- 6.** In tutti i casi di intervento ammessi dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione deve:
- a. prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
  - b. effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
  - c. prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto e comunque qualsiasi altro dispositivo all'uopo progettato);
  - d. dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

## Articolo 52. Collettamento reflui e depurazione

- 1.** Al fine di concorrere alla protezione, al miglioramento e al ripristino della qualità delle acque superficiali e sotterranee, trovano applicazione le disposizioni del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque (Regione, Autorità di ambito territoriale ottimale n.

3 Medio Valdarno, Autorità di bacino dell'Arno) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale di tutela della qualità delle acque, Piani di ambito, Piano di bacino – Stralci “Qualità delle acque” e “Equilibrio risorse idriche”).

2. Negli ambiti di intervento, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:
  - a. valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - b. dà atto, previa certificazione della competente Autorità di ambito, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvede alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche oppure, specificatamente per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, tramite il ricorso a sistemi di fitodepurazione.
3. La valutazione di cui al comma 2 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di “Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni” di cui all'articolo 48, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato deve illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 2. Nella scelta delle soluzioni si deve tenere conto e dare prioritaria attuazione a quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.
4. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

## Articolo 53. Raccolta dei rifiuti solidi

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti (Regione, Provincia, Comunità di Ambito Territoriale Ottimale, Comune) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale per la gestione dei rifiuti, Piano provinciale per la gestione dei rifiuti, Piano industriale per la gestione dei rifiuti).
2. Il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni è tenuto a prevedere siti da destinare alla realizzazione di *isole ecologiche*, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque a garantire idonei spazi per l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti nei seguenti casi:
  - a. sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo;
  - b. trasformazioni dell'uso, nonché nuova edificazione di edifici destinati ad attività che comportano un elevato numero di fruitori, quali strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, stadi e altri impianti, pubblici o privati, di forte richiamo della popolazione.
3. Nelle previsioni di cui al comma 2 si deve tenere conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nei Piani di settore vigenti, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, tenendo comunque presente che la distanza massima tra *isola ecologica* e utenti non deve di norma superare il chilometro e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati, come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione.
4. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

- a. valuta la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate e il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente (domiciliare ovvero mediante campane e cassonetti);
  - b. prevede nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.
5. La valutazione di cui al comma 4 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni" di cui all'articolo 48, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato deve illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni di cui al comma 4. Nella scelta delle soluzioni si deve tenere conto e dare prioritaria attuazione, nell'area della trasformazione, a quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.
  6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.
  7. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di tenere conto delle necessità di ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta dei rifiuti, differenziata e non, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

## Articolo 54. Bonifica dei siti inquinati

1. Nelle aree ricadenti fra i siti da bonificare così come indicati e definiti nel "Piano provinciale di gestione dei rifiuti - stralcio funzionale relativo alla bonifica dei siti inquinati" non sono ammesse trasformazioni fisiche e funzionali fino al rilascio della certificazione dell'avvenuta bonifica e/o messa in sicurezza da parte della Provincia di Firenze e in conformità a quanto in esso previsto ad eccezione degli interventi necessari alla realizzazione del progetto di bonifica e/o di ripristino.

## Articolo 55. Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili

1. Al fine di favorire il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia ed il corretto impiego dell'energia nella sue varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo.
2. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione garantisce che il soddisfacimento del fabbisogno energetico sia conseguito facendo ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e si impegna a prevedere la realizzazione di impianti, opere ed installazioni utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia nei seguenti interventi, ove riguardino SUL maggiori di 2.000 mq:
  - ristrutturazione edilizia di tipo R1 e R2;
  - sostituzione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - nuova edificazione.
3. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:
  - a. sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
  - b. cogenerazione;
  - c. sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza (complesso di edifici condomini), se disponibili;
  - d. connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;

- e. “ciclo chiuso” della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
  - f. pompe di calore;
  - g. sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.
4. La valutazione di cui ai commi 2 e 3 è sviluppata nell’ambito dell’elaborato di “Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni” di cui articolo 48, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l’intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato deve illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte.
  5. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l’amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l’intervento.
  6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti la Collina devono prioritariamente ricorrere a fonti alternative di energia, quali pannelli solari e simili.

## Articolo 56. Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell’energia

1. Laddove si preveda l’attivazione di funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore in edifici siti a meno di 80 metri dalla proiezione a terra del conduttore più esterno delle linee elettriche aventi tensione nominale d’esercizio compresa fra 132 e 150 Kv, il proponente delle trasformazioni fisiche o funzionali è tenuto a dimostrare il rispetto dei limiti fissati dagli articoli 5 e 6 del Dpcm 8 luglio 2003. Tale dimostrazione costituisce il presupposto per la presentazione della denuncia di inizio attività o per il rilascio del permesso di costruire.
2. L’ampiezza delle fasce di cui al comma 1 può essere modificata qualora sopravvenga una nuova disciplina ovvero il proponente la trasformazione dimostri una loro diversa quantificazione secondo quanto indicato dagli articoli 5 e 6 del Dpcm 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori, di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”.
3. Ai fini di minimizzare l’esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici si applicano le disposizioni contenute nel piano per la telefonia mobile.
4. Il proponente trasformazioni che comportino l’installazione di impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell’energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni prevede misure atte a:
  - a. minimizzare l’impatto visivo;
  - b. garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
  - c. garantire la tutela dall’inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.
5. La definizione delle misure di cui al comma precedente è sviluppata nell’ambito dell’elaborato di “Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni” di cui articolo 48, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l’intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo.
6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l’amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l’intervento.

## Titolo 7 Disposizioni programmatiche

### Articolo 57. Norme comuni

1. Le previsioni alle quali si riferiscono le disposizioni del presente titolo si applicano entro il periodo di validità del regolamento urbanistico stabilito dai commi 5 e 6 dell'articolo 55 della legge regionale 1/2005.
2. Alla scadenza del quinquennio, nei casi in cui dette previsioni abbiano perduto efficacia, trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 63 della legge regionale 1/2005.

### Articolo 58. Ambiti di intervento

1. Nella Tavola 1 del regolamento urbanistico sono indicati con un apposito simbolo e con una sigla gli ambiti di intervento, ovverosia le Aree urbane non consolidate da trasformare, nonché gli ulteriori Ambiti di trasformazione posti all'interno del territorio urbano la cui trasformazione può avvenire esclusivamente mediante piani attuativi o progetti unitari.
2. Nell'Appendice 1 delle norme sono contenute le schede relative a ciascuno degli ambiti indicati nella tavola 1, contenenti le prescrizioni e le direttive per la definizione dei piani attuativi e dei progetti unitari.
3. Le trasformazioni ammesse negli ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse storico e naturale secondo le disposizioni del Titolo 5 delle norme, anche se non richiamate espressamente nelle schede dell'Appendice 1.
4. Gli interventi sugli edifici esistenti da mantenere e sugli spazi scoperti privati pertinenziali sono disciplinati dalle pertinenti disposizioni relative ai sub-sistemi in cui ricadono gli ambiti di intervento, salvo eventuali specificazioni contenute nelle schede.
5. I piani attuativi possono:
  - precisare il perimetro degli ambiti di intervento, per portarlo a coincidenza con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno;
  - articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi, purché sia garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - estendersi su aree esterne all'ambito, purché di proprietà del comune o dei soggetti attuatori, ove ciò sia opportuno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e senza che ciò comporti effetti ai sensi dell'articolo 60.
6. I piani attuativi devono essere corredati da idonee valutazioni dell'impatto generato sulla mobilità, sulle reti tecnologiche, sull'ambiente urbano circostante, sulle visuali. Gli interventi di mitigazione degli impatti, ove necessari, costituiscono obblighi distinti e aggiuntivi rispetto alle opere di urbanizzazione.
7. I piani attuativi devono essere formati nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica stabilite dal Regolamento del garante della comunicazione, ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 1/2005.



8. Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi e dei progetti unitari previsti nelle schede, sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia di tipo R, senza mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari;
  - trasformazioni inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.
9. Ai piani attuativi e ai progetti unitari possono essere apportate varianti, purché siano rispettate integralmente le disposizioni delle schede.

## Articolo 59. Contenuti ed efficacia delle schede

### *Parte 1 e 2*

1. I contenuti della parte 1 e 2 delle schede hanno valore indicativo, ad eccezione della linea che separa, nello schema delle trasformazioni, le aree private (costituite dall'involuppo delle aree di ingombro degli edifici di progetto, spazi scoperti pertinenziali e verde condominiale, parcheggio di progetto privato) dalle aree pubbliche (attrezzature, verde pubblico, viabilità di progetto, percorso ciclopedonale di progetto, parcheggio di progetto pubblico). Parziali correzioni sono ammesse esclusivamente per soddisfare esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale pubblica.

### *Parte 3*

2. Nella parte 3 delle schede hanno valore prescrittivo le indicazioni relative a:
  - suddivisione in sub-ambiti e relativi strumenti di attuazione;
  - trasformazioni fisiche;
  - utilizzazioni;
  - elementi quantitativi relativi alle superfici utili lorde, distinte per gamme di utilizzazioni, e agli spazi pubblici da cedere all'amministrazione comunale.
3. Le superfici utili lorde indicate negli elementi quantitativi costituiscono le dimensioni massime consentite per ciascun raggruppamento di utilizzazioni. I piani attuativi e i progetti dei comparti possono prevedere di non realizzare interamente le quantità previste, fermi restando gli obblighi relativi agli spazi pubblici e l'integrale realizzazione delle superfici destinate a residenza sociale.
4. Ove previsto nelle schede, una quota delle superfici utili lorde residenziali deve essere riservata per residenza sociale di cui all'articolo 75.
5. E' ammessa una diversa ripartizione delle SUL indicate all'interno delle disposizioni relative alle trasformazioni ammesse, entro un limite del 20%, fermi restando i seguenti elementi quantitativi:
  - superfici utili lorde complessive relative a ciascun sub-ambito;
  - superfici utili lorde relative a ciascun raggruppamento di utilizzazioni.
6. Ove sia prevista la formazione di piani attuativi, questi ultimi possono prevedere una diversa articolazione degli spazi pubblici, fermi restando:
  - l'integrale rispetto delle disposizioni relative alle trasformazioni fisiche;
  - l'entità complessiva degli spazi pubblici e il rispetto delle dotazioni minime stabilite dal DM 1444/1968, potendo ridurre l'entità complessiva fino al 10% per soddisfare esigenze di sicurezza e funzionalità della rete stradale pubblica.

*Parte 4*

7. Nella parte 4 delle schede sono riportate le condizioni di fattibilità definite in base alle Indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al regolamento urbanistico e i relativi adempimenti.
8. Le disposizioni delle schede conservano validità anche successivamente all'attuazione degli interventi previsti dai piani e dai progetti e costituiscono il riferimento per il rilascio di ogni successivo provvedimento abilitativo, anche tacito.

**Articolo 60.      Disciplina della perequazione**

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle schede dell'Appendice 1 e nell'ambito di trasformazione di Montorsoli sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo o progetto unitario, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami.
3. I proprietari possono presentare al comune una suddivisione dell'ambito in più comparti, nel rispetto delle prescrizioni delle schede, da attuare attraverso strumenti differenti, restando il comune estraneo da ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami.
4. Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia né agli obblighi stabiliti dalle schede le aree del sistema infrastrutturale e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento.

**Articolo 61.      Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo da realizzare**

1. Nella tavola 1 sono indicati con un apposito simbolo le aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo da realizzare.
2. La realizzazione delle attrezzature che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria può essere effettuata:
  - dal comune o da altri enti pubblici;
  - da parte dei soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti.
3. Al fine del rispetto degli standard stabiliti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 1444/1968 sono contabilizzate le superfici dei parcheggi e degli spazi verdi correlati alla specifica utilizzazione, nonché di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza.
4. Eventuali variazioni della destinazione specifica attribuita dal regolamento urbanistico ad immobili appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato, di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, della Regione, di enti o aziende dipendenti dalla Regione, della Provincia di enti o aziende dipendenti dalla Provincia, possono essere apportate solamente previa intesa con il soggetto proprietario.
5. Ove sia stato apposto un vincolo preordinato all'esproprio, nel corso dei cinque anni della sua durata, il Consiglio comunale può motivatamente disporre o autorizzare che le aree di

cui al presente articolo siano destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo diverse da quelle puntualmente previste dal RU, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal DM 1444/1968 e dal piano strutturale.

## Articolo 62. Orti sociali

1. Le dimensioni e le caratteristiche degli orti sociali sono stabilite da un progetto unitario, redatto da parte del Comune.

## Articolo 63. Interventi sulla viabilità

1. Nella tavola 1 sono indicate le aree riservate alla realizzazione delle infrastrutture viarie e ferroviarie nonché i corridoi infrastrutturali riservati alla realizzazione delle infrastrutture di rilevanza sovracomunale indicate dal piano strutturale.
2. In accordo con la Provincia di Firenze e/o la Regione Toscana, il regolamento urbanistico e i progetti delle infrastrutture possono:
  - introdurre variazioni del tracciato degli elementi indicati dal piano strutturale, purché interessanti limitate porzioni di territorio adiacenti alle aree indicate nelle tavole relative ai Subsistemi;
  - prevedere gli interventi necessari per la connessione diretta della strada Mezzana-Perfetti-Ricasoli con l'autostrada A11;
  - inserire nodi di interesse comunale che si interconnettono con viabilità di rilevanza sovracomunale.
3. Gli interventi riguardanti la viabilità devono seguire le pertinenti disposizioni del Rapporto sulla mobilità allegato alla relazione. Sono ammesse soluzioni differenti, senza che ciò costituisca variante al regolamento urbanistico, qualora sia dimostrato:
  - che la soluzione proposta sia preferibile sotto il profilo tecnico-economico e ambientale;
  - ovvero, che siano emersi problemi tali da impedire o rendere eccessivamente onerosa la realizzazione delle soluzioni prospettate.
4. Le indicazioni della tavola 1 relative alla viabilità da realizzare all'interno delle AUNC e degli ambiti di trasformazione hanno un carattere di direttiva. I piani attuativi e i progetti unitari possono proporre soluzioni differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
5. Per "sede protetta" della tranvia e/o busvia si intende:
  - una sede autonoma fino all'Università;
  - una corsia riservata, all'Osmannoro, lungo i tratti della via Lucchese in ristrutturazione;
  - la viabilità esistente, negli altri casi affidando la protezione del percorso ad un uso opportuno della segnaletica.
6. Fino alla realizzazione delle infrastrutture sopra indicate, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, degli altri manufatti edilizi esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica, e simili. Sono vietati frazionamenti e mutamenti dell'uso in atto.

## Articolo 64. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. Nel primo quinquennio del regolamento urbanistico deve essere completato il programma di abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, con riferimento prioritario agli edifici pubblici e ai percorsi del sistema delle qualità. Tale programma, redatto sulla base del censimento delle barriere, deve essere aggiornato alla scadenza del quinquennio.

# Titolo 8 Gli strumenti di attuazione

## Articolo 65. Piani attuativi

1. I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico, il cui contenuto e le cui procedure di formazione sono stabilite dalla legge regionale 1/2005.
2. I piani attuativi devono contenere:
  - a. i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b. l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
  - c. la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
  - d. l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
  - e. l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
  - f. il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali, regionali, nonché dell'articolo 66 della legge regionale 1/2005;
  - g. la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
  - h. ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento<sup>15</sup>.
3. I piani attuativi devono essere corredati:
  - a. dal quadro conoscitivo di riferimento;
  - b. dalla normativa tecnica di attuazione;
  - c. dalla relazione illustrativa;
  - d. da una relazione di fattibilità;
  - e. da una relazione sugli aspetti ambientali.

---

<sup>15</sup> Legge regionale 1/2005, articolo 67.

4. Il quadro conoscitivo deve contenere ogni elemento utile alla conoscenza dello stato di fatto dell'ambito considerato, con particolare riferimento:
  - a. alla descrizione delle caratteristiche fisiche e funzionali degli spazi aperti e degli edifici esistenti; ove siano presenti edifici storici, deve esserne effettuata l'analisi storica, morfologica e tipologica;
  - b. alla descrizione analitica del sistema del verde, nonché l'individuazione degli usi in atto di tali spazi;
  - c. al rilievo e alla descrizione delle reti tecnologiche.
5. La ricognizione dell'assetto proprietario dell'area, facente parte degli elaborati di piano, deve consentire la verifica della necessità di provvedere al perfezionamento degli accatastamenti relativi a situazioni pregresse.
6. La relazione illustrativa deve rendicontare il rispetto delle prescrizioni del regolamento urbanistico, con particolare riferimento ai parametri e alle indicazioni prescrittive delle schede normative dell'Appendice 1.
7. La relazione sugli effetti ambientali, corredata da specifici elaborati, idonei per grado di dettaglio e scala di rappresentazione, deve riguardare i seguenti argomenti:
  - a. supporto geologico-tecnico che confermi la fattibilità dell'intervento in previsione, con i contenuti tecnici e gli elaborati previsti dalla delibera del Consiglio regionale della Toscana 94/1985 e, per gli aspetti idraulici, dalla delibera del Consiglio regionale della Toscana 12/2000;
  - b. clima acustico e atmosferico, in relazione alla vicinanza da possibili fonti di inquinamento e, in particolare, dalle strade interessate da rilevanti flussi di traffico;
  - c. reti di smaltimento delle acque reflue, in relazione alla necessità di adeguamento, rinnovamento e potenziamento delle reti di smaltimento delle acque reflue, con particolare riguardo alla separazione delle acque bianche e nere e in relazione alla accessibilità per la manutenzione degli impianti e le possibili interferenze con le reti di trasporto;
  - d. presenza di spazi destinati al servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai pertinenti piani di settore, prevedendo, ove necessario, la localizzazione di isole ecologiche;
  - e. orientamento degli edifici e caratteristiche delle aree verdi ai fini dell'uso razionale dell'energia, sia in forma attiva che passiva, onde consentire la verifica delle condizioni di illuminazione naturale e di condizione solare in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
  - f. trasporto pubblico, in relazione alla previsione di percorsi e di fermate adeguate, per numero e collocazione<sup>16</sup>.
8. I piani attuativi che prevedono la realizzazione di insediamenti produttivi devono inoltre essere corredati da ulteriori elaborati, idonei per grado di dettaglio e scala di rappresentazione, riguardanti i seguenti argomenti:
  - a. parametri meteorologici, per valutare l'ammissibilità delle emissioni inquinanti in relazione alle possibilità di dispersione;
  - b. entità presunte dei prelievi idrici a fini produttivi, per valutare l'ammissibilità dei carichi addotti sulle fonti di approvvigionamento nonché le misure adottabili onde garantire il massimo risparmio, con particolare riferimento alla possibilità di utilizzare acque di ricircolo, oppure di acque reflue depurate e/o non depurate.
9. Il grado di dettaglio delle informazioni contenute nella relazione sugli effetti ambientali deve essere commisurato alla natura degli interventi e dei problemi esistenti o prevedibili, in funzione dell'effettuazione, in sede di istruttoria, di una compiuta valutazione ai sensi della direttiva comunitaria 2001/42/CE e della legge regionale 1/2005. Tali elaborazioni tengono conto delle valutazioni già effettuate ai diversi livelli della pianificazione e della programmazione, in modo da evitare duplicati.

---

<sup>16</sup> Disposizione del PS. Anche il comma successivo

## Articolo 66. Programmi di miglioramento agricolo-ambientale (PMAA)

1. I programmi di miglioramento agricolo-ambientale devono contenere:
  - a. una descrizione della situazione presente dell'azienda agricola;
  - b. una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
  - c. una descrizione dettagliata delle trasformazioni edilizie necessarie a migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli addetti alle attività agricole nonché al potenziamento delle strutture produttive, con l'individuazione delle trasformazioni da effettuare nei fabbricati esistenti e di quelle di nuova edificazione, nonché dei fondi collegati ai diversi edifici;
  - d. la definizione delle fasi e dei tempi di realizzazione del programma;
  - e. lo schema della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale.
2. La descrizione della situazione presente dell'azienda agricola, di cui alla lettera a) del comma 1, deve rappresentare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata, lo stato di fatto complessivo dell'azienda medesima, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:
  - a. la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali;
  - b. la superficie agraria utilizzata, con specificazione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
  - c. il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego degli stessi in termini di ore/lavoro;
  - d. gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
  - e. gli edifici esistenti, con la specificazione delle ubicazioni, dei volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e delle effettive utilizzazioni in atto;
  - f. le risorse di interesse storico e naturale presenti, con particolare attenzione per gli elementi elencati all'articolo 36.
3. La descrizione delle risorse, di cui alla lettera f) del comma 2, può essere omessa ove sia presente, in termini di pari o maggiore dettaglio, nella documentazione in possesso del Comune, o della Comunità montana, o della Provincia. In tali casi devono essere precisamente indicati i documenti cui si fa riferimento, e le risorse ambientali presenti devono essere riportate su elaborati cartografici in scala adeguata, specificando le eventuali variazioni intervenute rispetto alla situazione documentata presso i predetti enti territoriali, le quali ultime devono essere idoneamente descritte.
4. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale, di cui alla lettera b) del comma 1, deve precisare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata:
  - a. la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura, con la specificazione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le eventuali modificazioni rispetto alla situazione in atto e le correlate pratiche di difesa del suolo;
  - b. le eventuali attività connesse a quelle colturali e il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
  - c. gli interventi di tutela ambientale atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo e di salvaguardia delle risorse di cui alla lettera f) del comma 2;
  - d. gli interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;

- e. il fabbisogno di manodopera, espressa in ore/lavoro, nonché il fabbisogno di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.
5. La descrizione delle trasformazioni edilizie deve precisare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata:
- a. le trasformazioni previste degli edifici esistenti, nel rispetto delle relative disposizioni, evidenziando le superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;
  - b. le eventuali trasformazioni di nuova edificazione di edifici, nel rispetto delle pertinenti disposizioni, con la specificazione delle ubicazioni, dei volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive, nonché delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;
  - c. gli eventuali edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità strutturali ed economiche assunte, e non più collegati o collegabili, anche a seguito di trasformazioni fisiche, con l'attività programmata, per i quali si propongono le trasformazioni funzionali ammissibili, specificando le relative aree di pertinenza, nonché le previste trasformazioni fisiche, nel rispetto delle pertinenti disposizioni.
6. Le fasi e i tempi di realizzazione del programma, di cui alla lettera d) del comma 1, devono correlare la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi di tutela ambientale e di valorizzazione con l'attuazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, riguardanti i manufatti edilizi. La realizzazione degli interventi e delle trasformazioni previste dal programma può essere differita, senza necessità di procedere a modificazioni del medesimo programma, e della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, di cui al comma 7, previa comunicazione scritta al Comune, ferma restando la predetta correlazione degli interventi e delle trasformazioni. La successione temporale degli interventi e delle trasformazioni stabilita dal programma non può in alcun caso essere modificata.
7. La realizzazione del PMAA è garantita da una apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale.

## Articolo 67. Progetti unitari

1. Le trasformazioni, fisiche o funzionali, relative a compendi immobiliari sottoposti a progetti unitari, devono essere previste in elaborati specifici di inquadramento volti a garantire la coerenza delle proposte complessive e la loro conformità alle norme generali e delle schede dell'Appendice 1.
2. Gli elaborati di inquadramento di cui al comma precedente devono essere corredati da un atto d'obbligo con il quale tutti i proprietari dei compendi immobiliari sottoposti a progetti unitari si impegnano nei confronti del comune a rispettare i reciproci obblighi inerenti l'attuazione degli interventi.
3. Nei casi in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione o la cessione di aree, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto che definisca le opere funzionali al completamento dell'urbanizzazione dell'area inclusa nel perimetro di intervento, da realizzare sulla base di una specifica convenzione.

## Articolo 68. Progetti relativi agli interventi sulle unità edilizie storiche

1. Ogni trasformazione, fisica o funzionale, subordinata a provvedimento abilitativo, anche tacito, interessante edifici storici, complessi storici, giardini e parchi storici deve essere

prevista in un progetto comprendente tra i suoi elaborati un inquadramento volto ad esplicitare la coerenza delle proposte con il mantenimento delle caratteristiche dell'unità edilizia nel suo complesso descritte nell'Appendice 2.

2. I progetti di cui al comma 1 devono comprendere altresì:
  - a. una relazione storica, corredata di riproduzioni di cartografie e documenti iconografici, ove esistenti;
  - b. rilievi dello stato di fatto, in scala e numero adeguati riferiti alle unità edilizie, agli spazi scoperti e, ove necessario, al contesto circostante;
  - c. rilievi, in scala adeguata all'oggetto di ogni elemento qualificante, quali muri, portoni, esedre, fontane, scale, decorazioni, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;
  - d. rilievi del verde;
  - e. planimetrie di progetto, in scala adeguata al tipo di intervento previsto, ivi comprese quelle relative alle sistemazioni del verde e degli spazi scoperti.

## Titolo 9 Disposizioni finali

### Articolo 69. Parametri edilizi e urbanistici

1. *Allineamento con gli edifici esistenti.* Si intende riferito: ai fronti esistenti per l'allineamento dei nuovi fronti; alle logge e ai balconi per l'allineamento di nuove logge e balconi. Se non specificato diversamente, si intende riferito ai soli fronti sulla strada pubblica.
2. *Altezza massima.* Distanza tra la quota del terreno e la linea di gronda. Come linea di gronda si intende la linea di intersezione del piano di intradosso della copertura con i fronti dell'edificio. Come quota del terreno si intende quella dello spazio pubblico prospiciente; qualora lo spazio pubblico presenti quote differenti lungo il fronte dell'edificio, si utilizza la quota media. Nel caso in cui il terreno su cui si interviene sia posto ad una quota naturale superiore a 0,5 m rispetto a quella dello spazio pubblico prospiciente, si utilizza come quota del terreno quella del piano di campagna in corrispondenza del perimetro del fabbricato. Nel caso di sbancamenti che determinano una profondità maggiore o uguale a 5 m per tutta la lunghezza dell'edificio, si utilizza come quota del terreno quella determinata a seguito dello sbancamento. Non concorrono a determinare la massima altezza di un fabbricato: i lucernari, gli abbaini, i corpi emergenti in corrispondenza dei vani scale e degli extracorsa ascensori, i camini e gli impianti tecnologici privi di vano, le altezze del timpano laterale determinato da una copertura a capanna e, in caso di sopraelevazione, le altezze in corrispondenza di rientranze determinate dall'irregolarità del perimetro preesistente.
3. *Distanza dai confini.* Lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli oggetti



senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a 1,50 m (balconi, aggetti di gronda e simili), di scale antincendio, di manufatti che emergono dal piano di campagna con uno spiccatto massimo non superiore a 1 m.

4. *Distanza tra pareti finestrate* Lunghezza del segmento minimo che si determina ortogonalmente al piano della parete finestrata, senza tener conto degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a 1,50 m (balconi, aggetti di gronda e simili), scale antincendio ed altri manufatti che emergono dal piano di campagna con uno spiccatto massimo non superiore a 1 m, nonché delle pertinenze aventi altezza al colmo non superiore a 2,5 m. Per pareti finestrate si intendono quelle in cui siano presenti aperture che concorrono a garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per i locali abitabili.
5. *Indice fondiario (ovvero indice di utilizzazione fondiaria)*: Rapporto tra superficie utile lorda degli edifici (SUL) e superficie fondiaria, espresso in mq/mq. *Indice territoriale (ovvero indice di utilizzazione territoriale)*: Rapporto tra superficie utile lorda degli edifici (SUL) e superficie territoriale, espresso in mq/mq.
6. *Quote di riferimento*. Le quote di riferimento per l'impostazione di un nuovo fabbricato o per ogni altra finalità urbanistica devono essere determinate con rilevazione strumentale, in un punto massimo ed in un punto minimo per ciascun lato del lotto a confine con aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse collettivo ovvero, nel caso di lotti interni, a confine con la proprietà che consente l'accesso. Tale misurazione deve essere effettuata, in ordine di precedenza: sul cordolo del marciapiede, sulla mezzeria della strada, su un'area pubblica a confine; in tutti gli altri casi si fa riferimento alle quote finali del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, riferite a capisaldi esistenti concordati con gli Uffici tecnici del Comune. Risultano pertanto irrilevanti ai fini urbanistici le quote del resede di pertinenza e quelle dei lotti privati confinanti; ogni alterazione dei luoghi mediante sbancamenti o riempimenti deve comunque essere giustificata sotto il profilo edilizio e portare a soluzioni progettuali idonee anche nei confronti dei lotti confinanti.
7. *Sagoma*. Figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (involuppo) dei profili.
8. *Superficie coperta*. Proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio, compresi quelli dei suoi aggetti, esclusi quelli senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a 1,50 m (balconi, aggetti di gronda e simili).
9. *Superficie di vendita*. Superficie a uso commerciale destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non comprende la superficie adibita a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
10. *Superficie utile lorda (SUL)*. Superficie di tutti i piani, al lordo dell'ingombro delle murature perimetrali e strutturali e dei collegamenti verticali, ferme restando le disposizioni del regolamento edilizio in materia di qualità ambientale degli edifici. Non comprende la superficie di:
  - a. cavedi e chiostrine aperti;
  - b. porticati e gallerie di uso pubblico;
  - c. balconi aperti;
  - d. terrazze;
  - e. portici e logge coperte, se privi di infissi, fino ad una profondità massima di 2,50 m;
  - f. tettoie a sbalzo, aggetti di gronda e simili; negli edifici residenziali sono computate nella SUL per la porzione eccedente la profondità di 1 m;
  - g. parcheggi pertinenziali al piano terra aventi altezza netta non superiore a 2,40 m, fino al raggiungimento dei minimi di legge;
  - h. parcheggi pertinenziali interrati e seminterrati;
  - i. pertinenze, cantine e altri locali accessori aventi altezza netta non superiore a 2,40 m;
  - j. le parti dei sottotetti aventi altezza inferiore a 2,00 m;

k. le parti dei sottotetti di altezza superiore o uguale a 2,00 m, la cui altezza media non è superiore a 2,40 m;

La superficie degli elementi indicati alla lettera i. e alla lettera k., non è considerata nel calcolo della SUL fino ad un limite del 35% della superficie dei locali abitabili e agibili degli edifici.

11. *Volume.* Nei casi di ristrutturazione e sostituzione il volume degli edifici esistenti deve essere calcolato a partire dal piano di campagna naturale fino alla linea d'incontro di ciascun fronte dell'edificio con il relativo piano di posa del solaio di copertura, ovvero, nel caso di copertura a terrazzo, fino al piano di calpestio. Le porzioni interrato degli edifici possono essere ricostruite, esclusivamente come porzioni interrato, nel rispetto dell'articolo 52 del regolamento edilizio vigente alla data di adozione del presente regolamento urbanistico. Il volume degli edifici, a seguito degli interventi di ristrutturazione e sostituzione, deve essere calcolato nel medesimo modo, onde consentire il raffronto con il volume degli edifici esistenti.
12. *Volume urbanistico.* Nei casi di legge per i quali si rende necessaria la determinazione del volume urbanistico di un fabbricato, tale grandezza deve essere calcolata come segue:
  - a. edifici destinati ad abitazioni:  $SUL * 3$
  - b. edifici destinati ad altre utilizzazioni:  $SUL * 3,5$ .

## Articolo 70. Glossario dei termini edilizi

1. *Alloggio di custodia (edificio di guardiania).* Porzione degli edifici utilizzati ad attività produttive aventi SUL superiore a 1.500 mq che può essere destinata a abitazioni ordinarie, o foresterie nel limite massimo di una unità immobiliare avente SUL non superiore a 80 mq.
2. *Balcone aperto.* Struttura sporgente dalla parete perimetrale, priva di sostegni verticali.
3. *Cellula strutturale.* Vano a pianta quadrangolare che costituisce l'entità costruttiva elementare degli edifici, essendo determinata dalla struttura portante. Si differenzia dalla stanza, o vano, che costituisce l'entità funzionale elementare e che può essere delimitata da tramezzi e altre strutture non portanti.
4. *Complesso edilizio.* Insieme composto da più edifici o organismi edilizi legati funzionalmente tra loro. Tipicamente: case coloniche e annessi rurali che si affacciano sulla medesima aia; capannone industriale, edificio di guardiania e deposito facenti parte di una medesima unità aziendale; scuola e palestra; e simili.
5. *Edificio (unità edilizia):* Manufatto edilizio coperto, isolato da strade e/o da altri spazi scoperti, ovvero separato da altri manufatti edilizi, mediante elementi verticali che si elevano dalle fondamenta alla copertura, e che disponga di uno o più accessi liberi sulle strade, o su altri spazi scoperti.
6. *Edificio di 1 piano; edificio di 2 piani.* Si intendono, rispettivamente, edifici costituiti: dal solo piano terra abitabile; dal piano terra più un ulteriore piano abitabile. Al fine di stabilire il numero dei piani non si considerano i sottotetti non abitabili, né i piani interrati e seminterrati.
7. *Edificio lungo il fronte strada.* Edificio avente un fronte affacciato lungo una strada appartenente alla rete viaria esistente, senza altri edifici o pertinenze frapposti, neppure parzialmente.
8. *Edificio residenziale:* Edificio strutturalmente conformato per la funzione abitativa, esclusiva o prevalente. La connotazione "residenziale" è attribuita in funzione della originaria utilizzazione per cui l'edificio è stato realizzato e non dalla sua attuale utilizzazione. Gli edifici residenziali possono contenere una quota, anche consistente, di

uffici ed altre attività economiche che si sono stabilite nel tempo in una struttura nata per ospitare abitazioni<sup>17</sup>.

9. *Loggia*. Spazio praticabile, determinato dall'arretramento della parete esterna di un locale, rispetto al fronte del fabbricato. E' delimitato da pareti su tre lati.
10. *Manufatto edilizio*: qualsiasi opera edilizia fissata al suolo, ivi compresi i prefabbricati e le strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni.
11. *Organismo edilizio*. Termine analogo a edificio. Può comprendere, oltre al corpo di fabbrica principale, altri elementi secondari, purché collegati funzionalmente in modo indissolubile al corpo di fabbrica principale e non suscettibili di un'autonoma utilizzazione.
12. *Pensilina*. Corpo aggettante con funzione di copertura, privo di appoggio a terra.
13. *Pertinenza*. Manufatto di carattere accessorio avente le caratteristiche definite all'articolo 36ter del regolamento edilizio vigente alla data di adozione del regolamento urbanistico.
14. *Porticato*. Complesso di portici giustapposti fra loro relativi a più unità edilizie. *Portico*. Spazio aperto, posto al piano terra delimitato da una serie di colonne o pilastri che sorreggono un solaio o una copertura.
15. *Seminterrato*. Locale avente il piano di calpestio ad una quota inferiore di almeno 0,5 m rispetto alla quota più bassa che si rileva alla base delle pareti perimetrali dell'edificio.
16. *Spazio scoperto autonomo*. Porzione di terreno interna al territorio urbano unitariamente individuabile, delimitata da strade o da lotti edificati e priva di rapporti di pertinenzialità con alcun edificio. Sono considerati spazi scoperti autonomi il verde pubblico, i parchi pubblici, le piazze, gli orti e gli spazi scoperti di proprietà privata sui quali insistono esclusivamente manufatti impropri da demolire o volumi tecnici.
17. *Spazio scoperto pertinenziale*. Porzione di terreno circostante un edificio, legata a quest'ultimo da rapporto di pertinenzialità. Sono considerate spazi scoperti pertinenziali anche le coperture di locali interrati poste alla stessa quota della viabilità esistente.
18. *Superfettazione*. Porzione di un edificio incongrua rispetto all'impianto originario per dimensioni, proporzioni, materiali impiegati. Generalmente si tratta di parti aggiunte in epoca recente e realizzate con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con l'edificio originario e con il contesto circostante dal quale tali elementi sono visibili, quali:
  - corpi aggiunti in modo precario sia dal punto di vista strutturale che architettonico (sopraelevazioni, volumi pensili);
  - occlusioni di balconi, logge e chiostrine;
  - manufatti giustapposti nei cortili e nelle aree di pertinenza.
19. *Terrazza*. Spazio praticabile pavimentato, posto all'aperto o ricavato al di sopra di una parte dell'edificio.
20. *Terrazza a tasca*. Terrazza posta sulla falda della copertura degli edifici. Ove ammessa, deve interessare un'unica falda, la cui giacitura non deve essere modificata, e deve essere

<sup>17</sup> Istat 2001. Adattamento della seguente definizione:

“Tipologia d'uso dell'edificio (o complesso di edifici). Si intende la caratterizzazione costruttiva data ad un edificio in funzione della originaria destinazione d'uso per cui è nato e non necessariamente al suo contenuto: edifici ad uso abitativo: per esempio possono contenere una quota, anche consistente, di uffici ed altre attività economiche che si sono stabilite nel tempo in una struttura nata per ospitare abitazioni; è possibile trovare altresì abitazioni in strutture nate per fini non abitativi, quali edifici per convivenza, alberghi, ecc.”

posta a non meno di 1,5 m dalla linea di gronda e di 0,8 m dal colmo, dai compluvi e dai displuvi. Qualora necessario, è consentita la modifica della copertura nella sola porzione in cui si realizza l'apertura d'accesso alla terrazza. La realizzazione di terrazze a tasca non deve comportare l'inserimento di elementi emergenti dal piano di giacitura della falda.

- 21. Tettoia.** Corpo aggettante con funzione di copertura, dotato di appoggio a terra.
- 22. Tipo edilizio.** Categoria a cui appartengono edifici aventi caratteristiche strutturali, distributive e compositive equivalenti (ricorrenti), determinate da una definita modalità di aggregazione delle cellule strutturali.
- 23. Volume secondario.** Pertinenza, anche priva di individualità fisica qualora sia fisicamente connessa con l'edificio principale.

## Articolo 71. Glossario delle utilizzazioni

- 1.** Nel rispetto del piano strutturale, le utilizzazioni sono articolate nei seguenti gruppi:
  - attività agricole;
  - attività produttive a carattere diffuso;
  - attività di tipo speciale, comprendenti attività produttive in senso stretto, attività commerciali medie strutture di vendita<sup>18</sup>, altre attività di tipo speciale;
  - residenza;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo di tipo speciale.

### *Attività agricole*

- 2.** Sono considerate attività agricole<sup>19</sup> le utilizzazioni di seguito indicate:
  - coltivazione del suolo;
  - attività silvo-pastorali;
  - coltivazione floro-vivaistica;
  - colture serricole;
  - orticoltura;
  - zootecnia, intesa come attività di allevamento non avente carattere industriale ai sensi delle disposizioni normative regionali;
  - itticoltura, non includente l'attività di pesca sportiva esercitata in invasi, realizzati o meno allo specifico scopo.
- 3.** L'attività agricola comprende, nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente:
  - la funzione residenziale, esclusivamente con riferimento ai conduttori dei fondi;
  - le attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda, qualora esercitate in forma complementare alla attività agricola;
  - le attività di agriturismo.

### *Attività produttive a carattere diffuso*

- 4.** Sono considerate attività produttive a carattere diffuso le seguenti attività, generalmente compresenti nelle aree urbane alla residenza e alle attività di interesse collettivo:
  - a.** attività artigianali di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni<sup>20</sup>;
 (lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini; lavori in mosaico; lavorazione di vetro a mano e a soffio; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ceramica per uso domestico e/o ornamentale; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ferro, in rame ed

<sup>18</sup> Il regolamento urbanistico non ammette grandi strutture di vendita.

<sup>19</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1h (agricola).

<sup>20</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1b (industriale – artigianale).

- altri metalli per uso domestico e/o ornamentale e relativi lavori di riparazione; produzione di pane, pasticceria ed assimilabili; confezionamento laboratoriale, a mano, di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento; tessitura a mano di tappeti; fabbricazione laboratoriale di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili; fabbricazione laboratoriale di tulli, pizzi, merletti, ricami; confezione su misura di vestiario, anche in pelle ed in pelliccia; fabbricazione su misura e comunque a mano di calzature ed altri articoli in cuoio; laboratori di corniciai; fabbricazione laboratoriale di articoli in sughero, paglia e materiali da intreccio; fabbricazione laboratoriale di mobili e altri oggetti in legno, in giunco ed altro materiale simile; rilegatura e finitura di libri; composizione e fotoincisione; gioielleria ed oreficeria; fabbricazione laboratoriale di oggetti di bigiotteria; fabbricazione laboratoriale di strumenti musicali);
- b. attività artigianali di servizio (attività di servizio alle famiglie e alle imprese quali i servizi di lavanderia, pulitura a secco, gli studi fotografici e simili, le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo, elettrodomestici, macchine per uffici ecc.)<sup>21</sup>;
  - c. ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;
  - d. attività commerciali all'ingrosso, svolte in esercizi commerciali all'ingrosso, intendendo come tali esercizi singoli e non integrati con altri e/o in mercati ambulanti su aree pubbliche<sup>22</sup>;
  - e. attività commerciali al dettaglio, svolte in esercizi di vicinato, per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari, o entrambi, su area privata con superficie di vendita non superiore a 250 mq<sup>23</sup>;
  - f. attività ricettive, svolte in strutture classificate dalle norme di settore vigenti quali:
    - f1. alberghi e residenze turistico alberghiere<sup>24</sup>;
    - f2. strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi e bivacchi);
    - f3. strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case per vacanze, residenze d'epoca);
    - f4. residence;
  - g. convitti, collegi, studentati, pensionati, conventi, caserme; si intendono assimilati agli studentati anche gli alloggi speciali per studenti gestiti unitariamente sulla base di idonei atti di impegno;
  - h. attività di ristorazione (svolte in pubblici esercizi quali ristoranti, bar, tavole calde, fast-food, e simili)<sup>25</sup>;
  - i. attività direzionali in senso stretto (banche, istituti di ricerca e formazione scientifica, altri uffici aperti al pubblico)<sup>26</sup>;
  - j. attività di erogazione di servizi (svolte in uffici e studi professionali);
  - k. attività di erogazione di servizi volti al benessere personale, quali centri *fitness*, *beauty center* e simili<sup>27</sup>.
5. Le attività produttive a carattere diffuso comprendono, nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente:
- le attività complementari e funzionali alle utilizzazioni sopra elencate svolte negli uffici, negli spazi espositivi, nei centri di servizio e negli spazi abitativi purché strettamente connessi (alloggi di custodia, foresterie e simili);
  - le attività di deposito svolte negli spazi pertinenziali.

<sup>21</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1b (artigianale).

<sup>22</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1g (commerciale ingrosso).

<sup>23</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1c (commerciale).

<sup>24</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1d (turistico-ricettivo). Classificazione delle strutture ricettive: legge regionale 23 marzo 2000, n. 42.

<sup>25</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1c (commerciale).

<sup>26</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1e (direzionale).

<sup>27</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1e (direzionale). Voce disaggregata rispetto a quanto indicato dal piano strutturale.

- Attività di tipo speciale*
- 6.** Sono considerate Attività di tipo speciale: le attività produttive in senso stretto, le attività commerciali in medie strutture di vendita e le altre attività di tipo speciale generalmente svolte in parti del territorio urbanizzato ad elevata specializzazione fisica e funzionale.
- Attività produttive in senso stretto*
- 7.** Sono considerate Attività produttive in senso stretto le utilizzazioni di seguito indicate:
- attività produttive agro-industriali, al servizio delle produzioni agricole ma non legate a particolari aziende agricole singole od associate (ed esplicate ad esempio mediante silos, caseifici, cantine sociali, magazzini frigoriferi), nonché volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti non propri e le attività di zootecnia che eccedono i parametri stabiliti per la zootecnia non industriale<sup>28</sup>;
  - attività manifatturiere, artigianali e industriali, di produzione di beni<sup>29</sup>;
  - attività estrattive e di lavorazione della pietra;
  - attività di deposito, a cielo aperto, di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi<sup>30</sup>;
  - attività di deposito o rimessaggio di caravan o mezzi itineranti ad uso temporaneo di campeggio;
  - attività commerciali all'ingrosso svolte nei centri commerciali all'ingrosso, (intendendo come tali complessi di almeno cinque esercizi all'ingrosso, di attrezzature e di servizi, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società e dotati comunque di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci) e nei mercati all'ingrosso<sup>31</sup>;
  - attività espositive e fieristiche<sup>32</sup>;
  - attività logistiche riguardanti lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci<sup>33</sup>.
- Attività commerciali in medie strutture di vendita*
- 8.** Sono considerate attività commerciali in medie strutture di vendita, le utilizzazioni di seguito indicate:
- attività commerciali al dettaglio svolte in medie strutture di vendita, intese sia come esercizi singoli sia come centri commerciali composti da un minimo di quattro esercizi direttamente comunicanti fra loro, ovvero situati all'interno di una struttura funzionalmente unitaria che si articola lungo un percorso pedonale di accesso comune, aventi superficie di vendita inferiore a 2.500 mq<sup>34</sup>.
- Altre attività di tipo speciale*
- 9.** Sono considerate altre attività di tipo speciale le utilizzazioni di seguito indicate:
- attività turistico-ricettive svolte in strutture ricettive quali campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza<sup>35</sup>;
  - attività di spettacolo (svolte in grandi strutture di intrattenimento quali discoteche, acquafan, eccetera)<sup>36</sup>;
  - distributori di carburante, comprensivi delle attività complementari quali attività commerciali fino ad una SUL complessiva di 250 mq, autolavaggi, riparazione di autoveicoli e simili; entro tali limiti i distributori di carburante non sono computati nei limiti quantitativi stabiliti dal piano strutturale.
- 10.** Le attività elencate ai commi 7, 8 e 9 comprendono, nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente:

<sup>28</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1b (industriale – artigianale).

<sup>29</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1b (industriale – artigianale).

<sup>30</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1g (commerciale ingrosso).

<sup>31</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1g (commerciale ingrosso).

<sup>32</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1c (commerciale).

<sup>33</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1c (commerciale).

<sup>34</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1c (commerciale).

<sup>35</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1d (turistico-ricettivo); classificazione delle strutture ricettive: legge regionale 23 marzo 2000, n. 42.

<sup>36</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, c. 1e (direzionale)

- le attività complementari e funzionali alle utilizzazioni sopra elencate, svolte negli uffici, negli spazi espositivi, nei centri di servizio e negli spazi abitativi purché strettamente connessi (alloggi di custodia, foresterie e simili);
- le attività volte a soddisfare le esigenze del personale (preparazione e consumo di alimenti, servizi igienico-assistenziali);
- le attività di deposito svolte negli spazi pertinenziali;
- le attività di commercializzazione dei prodotti delle lavorazioni effettuate, purché svolte in forma complementare alle attività produttive.

*Residenza*

**11.** L'utilizzazione Residenziale comprende le seguenti attività:

- a. residenza in abitazioni;
- b. residenza speciale, in residenze per anziani e simili.

*Attività pubbliche e  
o di interesse  
collettivo*

**12.** Sono considerate attività pubbliche o di interesse collettivo<sup>37</sup> le utilizzazioni di seguito indicate:

- pubblica amministrazione;
- attività culturali, (svolte in musei, teatri, auditori, cinematografi, sale di spettacolo, centri congressuali);
- attività religiose (svolte in chiese, oratori, altri spazi per il culto);
- attività sociali e ricreative (svolte in centri sociali, culturali, ricreativi e polivalenti, mense);
- istruzione di base (svolte in asili, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- istruzione superiore (svolte in scuole secondarie);
- attività assistenziali e sanitarie (svolte in centri di assistenza, ambulatori, poliambulatori, ambulatori veterinari);
- attività ospedaliere (svolte in ospedali, cliniche);
- pubblica sicurezza;
- attività sportive all'aperto (svolte in campi da gioco scoperti, impianti per la pesca sportiva, maneggi, ecc);
- attività sportive (svolte in impianti sportivi coperti);
- per la ricreazione e il tempo libero (svolte in giardini, parchi).

**13.** Sono considerate attività pubbliche o di interesse collettivo di tipo speciale le seguenti utilizzazioni:

- attività di ricovero per animali;
- cimiteriali, comprensive delle attività funzionali alla gestione dei cimiteri, nonché di servizio al pubblico;
- erogazione di servizi tecnologici: (svolte attraverso impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas; impianti per il trattamento dei rifiuti e la depurazione delle acque; per le telecomunicazioni);
- protezione civile.

**14.** Le attività pubbliche o di interesse collettivo comprendono le attività complementari e funzionali all'utilizzazione principale, svolte negli spazi scoperti, negli uffici e negli spazi abitativi purché strettamente connessi (alloggi di custodia, foresterie e simili), nonché attività produttive di reddito complementari all'utilizzazione principale, quali la somministrazione di cibi e bevande, il commercio al dettaglio, e simili.

## Articolo 72. Ristrutturazione edilizia: articolazione

**1.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'articolo 79 della legge regionale 1/2005, sono articolati nel testo delle norme del regolamento urbanistico con

<sup>37</sup> Assimilate alle attività "di servizio" di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, articolo 59, comma 1f.

riferimento alle indicazioni della tabella seguente. Ove il termine ristrutturazione edilizia non sia ulteriormente specificato, si intendono ammessi tutti gli interventi indicati nella tabella seguente.

| tipo | Interventi ammessi   |
|------|--|
| R    | <p>Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente attraverso il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.</p> <p>Comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mutamento dell'uso;</li> <li>- l'accorpamento di unità immobiliari.</li> <li>- la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive mediante frazionamento, ove espressamente consentito dalle norme;</li> <li>- la realizzazione di interrati non computati nel calcolo della SUL, secondo le disposizioni dell'articolo 69.</li> </ul> <p>Non comportano variazioni della SUL e del volume.</p> |
| R1   | Demolizione con fedele ricostruzione, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico.   |
| R2   | Demolizione e ricostruzione nella stessa quantità ma in diversa collocazione nel lotto di pertinenza dei volumi secondari. La secondarietà dei volumi deve permanere anche a seguito dell'intervento di ristrutturazione, essendo pertanto vietato un loro riutilizzo come superficie principale e modifiche dell'utilizzazione in atto.   |
| R3.1 | Ampliamento della SUL, senza variazione del volume, mediante inserimento di nuovi solai e/o altre modifiche interne alla sagoma dell'edificio.   |
| R3.2 | Ampliamento della SUL e del volume mediante rialzamento del sottotetto per renderlo abitabile, purché non comporti la realizzazione di unità immobiliari autonome  |
| R3.3 | Ampliamento della SUL e del volume per aggiunta (addizione) di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali. Esclusivamente nel caso in cui tali elementi non siano presenti o siano inadeguati, ancorché si configurino a tutti gli effetti come ampliamenti, non sono conteggiati al fine del rispetto degli indici urbanistici.  |
| R3.4 | <p>Ampliamento della SUL e del volume per aggiunta (addizione volumetrica) di nuovi elementi esterni agli organismi edilizi esistenti. Tali ampliamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- devono essere funzionali all'utilizzazione e al godimento di un organismo edilizio esistente;</li> <li>- non devono determinare la costituzione di un nuovo organismo edilizio;</li> <li>- non devono comportare un cambio dell'utilizzazione in atto (destinazione d'uso);</li> <li>- non possono dar luogo a nuove unità immobiliari né a nuovi organismi edilizi;</li> </ul> <p>Le addizioni non devono inoltre essere suscettibili di un'autonoma utilizzazione, ma devono essere collegate funzionalmente in modo indissolubile all'organismo edilizio originario.</p>  |
| R3.5 | Interventi riguardanti le pertinenze; possono comportarne la demolizione e ricostruzione in diversa collocazione nonché, ove espressamente indicato, l'ampliamento e la nuova costruzione.   |



## Articolo 73. Dotazioni di parcheggi privati

1. Gli interventi riguardanti gli ambiti di trasformazione e le aree urbane non consolidate da trasformare, nonché gli interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia interessanti le altre parti del territorio comunale, ad eccezione delle aree urbane storiche, devono garantire le dotazioni di parcheggi di relazione, riservati agli utenti delle strutture, indicati nella tabella seguente.

| Utilizzazioni  | Parcheggi relazione |
|--|---------------------|
| att. prod. in senso stretto (g, h): fieristiche, logistiche  | 40%                 |
| att. prod. a carattere diffuso (f): ricettive  | 40%                 |
| altre att. di tipo speciale (b): discoteche e strutture di intrattenimento   | 40%                 |
| att. prod. a carattere diffuso (i, k): direzionali in senso stretto, uffici aperti al pubblico, erogazione di servizi volti al benessere personale | 40%                 |
| att. prod. a carattere diffuso (j): uffici e studi professionali   | 20%                 |

2. Le superfici a parcheggio sono espresse come percentuale della SUL.
3. Sono fatte salve disposizioni più restrittive stabilite da leggi e atti amministrativi, nazionali e regionali, nonché da altri regolamenti comunali.
4. Nelle aree produttive e nei poli funzionali, i parcheggi pubblici previsti dalle leggi nazionali, aggiuntivi rispetto alle dotazioni indicate nella tabella precedente, possono essere realizzati e mantenuti in proprietà da parte dei soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a garantirne la fruibilità da parte dell'intera collettività alle condizioni stabilite dal Comune.

## Articolo 74. Conferma della disciplina del PRG vigente

1. Sono fatti salvi i contenuti delle varianti al PRG:
  - “Sottozona Ad - Ex Villa Ragionieri” adottata con delibera di Consiglio comunale n. 57 del 22 luglio 2005;
  - “Realizzazione di impianto sportivo a Volpaia, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 56 del 22 luglio 2005;
2. Sono altresì fatti salvi i contenuti:
  - dei piani attuativi vigenti ovvero già adottati alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, nell'interezza delle loro disposizioni ad eccezione di quanto stabilito all'articolo 69, comma 10, lettera h delle presenti norme che ha efficacia prevalente anche sulla pianificazione attuativa;
  - dei programmi di miglioramento agricolo ambientale approvati alla data di adozione del presente regolamento urbanistico.
3. Sono ammesse varianti ai piani e ai programmi di cui al comma precedente, purché nel rispetto delle norme del regolamento urbanistico. Qualora tali varianti comportino modifiche della SUL, devono rispettare le ulteriori specifiche disposizioni dei commi successivi.
4. Sono ammesse varianti del piano di recupero “PR7 F20” relativo all'area storica di Doccia, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. SUL complessiva non superiore a 54.000 mq;
  - b. SUL residenziale non superiore a 35.300 mq;

- c. SUL destinata ad attività produttive a carattere diffuso non superiore a 7.800 mq;
  - d. SUL destinata ad attività pubbliche o di interesse collettivo non inferiore a 10.900 mq.
5. Sono ammesse varianti dei piani attuativi relativi ad Aree urbane recenti che comportino incrementi delle SUL residenziali, fermo restando il totale complessivo.
  6. Sono ammesse varianti ai piani attuativi relativi ad Aree produttive che comportino incrementi delle SUL destinate ad attività produttive a carattere diffuso non superiori al 5% del totale complessivo che deve restare invariato.
  7. Le varianti ai piani attuativi ammesse ai sensi dei commi precedenti devono in ogni caso garantire le dotazioni di parcheggi di relazione riservati agli utenti delle strutture.

## Articolo 75.      Residenza sociale e a canone controllato

1. Per residenza sociale si intende la quota di alloggi volta a soddisfare il fabbisogno di edilizia economica e popolare mediante interventi di edilizia sovvenzionata e convenzionata ai quali, in base alla delibera di Consiglio comunale n. 5/2004 si riconosce la sostanziale equipollenza al piano per l'edilizia economica e popolare.

*Edilizia  
sovvenzionata*

2. Le aree sulle quali sono realizzati gli interventi di edilizia sovvenzionata sono cedute gratuitamente al Comune di Sesto Fiorentino.

3. Ove stabilito nelle convenzioni urbanistiche, i soggetti privati attuatori delle trasformazioni possono realizzare le quote di edilizia sovvenzionata, da cedere al Comune di Sesto Fiorentino ad un prezzo massimo computato facendo riferimento alle pertinenti deliberazioni regionali.

*Edilizia  
convenzionata*

4. Con riferimento agli interventi di edilizia convenzionata, nelle convenzioni urbanistiche dei piani attuativi devono essere stabiliti:
  - i requisiti soggettivi degli acquirenti;
  - il prezzo massimo di cessione;
  - le modalità di locazione degli alloggi e la relativa determinazione del canone;
  - le caratteristiche costruttive e i limiti dimensionali degli alloggi.

*Ulteriori  
interventi*

5. Il comune può riservare ulteriori abitazioni all'affitto a canone controllato a favore di particolari categorie di beneficiari, stabilite mediante procedure di evidenza pubblica. Tali abitazioni non sono computate nelle quantità minime di residenza sociale stabilite dal regolamento urbanistico.